

A R C A C H O N

P L A N L O C A L d' U R B A N I S M E

5

REGLEMENT ECRIT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DU : 26 janvier 2017 APPROUVANT LE P.L.U MIS EN REVISION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DU : 17 septembre 2025

APPROUVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 du P.L.U

YVES FOULON MAIRE
DEPUTE DE LA GIRONDE

SOMMAIRE

Titre I^{er} : Dispositions générales.....	Page 1
 Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines	 Page 10
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone UA.....	Page 10
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone UB.....	Page 17
Chapitre III : Dispositions applicables à la zone UC.....	Page 22
Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone UD.....	Page 33
Chapitre V : Dispositions applicables à la zone UE.....	Page 41
Chapitre VI : Dispositions applicables à la zone UF.....	Page 50
Chapitre VII : Dispositions applicables à la zone UG.....	Page 59
Chapitre VIII : Dispositions applicables à la zone UM.....	Page 68
Chapitre IX : Dispositions applicables à la zone UP.....	Page 83
 Titre III : Dispositions applicables aux zones naturelles	 Page 107
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone N.....	Page 107
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone NL.....	Page 116
 Annexe : Définitions et recommandations.....	 Page 119

TITRE I^{er} . DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants, et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Article 1^{er} : Champ d'application du règlement

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Ville d'Arcachon, y compris le domaine public maritime.

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont opposables à toute demande d'occupations et utilisations du sol, notamment :

1. Les articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme (R.N.U.), repris aux articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique :
Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
 - R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques :
Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - L. 111-16, R.111-23 et L. 111-17 : performances environnementales et énergétiques :
 - Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
 - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1) Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2) Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 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 ;

4) Les pompes à chaleur ;

5) Les brises soleil.

▪ *Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :*

Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 .

- R.111-26 : environnement :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

Un 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.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L. 111-6 : constructibilité le long des grands axes routiers :

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

▪ *Cette interdiction ne s'applique pas :*

1) Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2) Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3) Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4) Aux réseaux d'intérêt public.

▪ *Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.*

- L. 111-15 : reconstruction à l'identique :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

- L. 111-23 : restauration à l'identique :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- L. 131-4 à L. 131-7 : les plans locaux d'urbanisme :

▪ Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec :

- 1) Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2) Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3) Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports ;
- 4) Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 5) Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes conformément à l'article L. 112-4.

▪ Par ailleurs, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement.

▪ Lorsque le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1) à 4) de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

- 1) Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;
 - 2) Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;
 - 3) Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan.
- En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1) à 10) de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

- Article L. 424-1 : le sursis à statuer :

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du Code de l'Environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

- 1) Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2) Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

- L.101-2 : principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1) L'équilibre entre :

a - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e - Les besoins en matière de mobilité ;

2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4) La sécurité et la salubrité publiques ;

5) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

- L.121-1 et L. 121-3 : aménagement, protection et mise en valeur du littoral :

▪ Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

- dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

- dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'Etat dans le département. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

▪ Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la

recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- L.132-1, L. 132-2 : opérations déclarées d'utilité publique :

Dans les conditions précisées par le présent titre, l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L. 101-2 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.

L'autorité administrative compétente de l'Etat porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents :

1) Le cadre législatif et réglementaire à respecter ;

2) Les projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants.

L'autorité administrative compétente de l'Etat leur transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme.

Tout retard ou omission dans la transmission de ces informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements.

Les informations portées à connaissance sont tenues à la disposition du public par les communes ou leurs groupements compétents. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.

3. Les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

4. Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) et le Règlement Sanitaire Départemental (R.D.S) notamment pour les bâtiments agricoles vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement, article L.111-3 du Code Rural.

5. Les dispositions des articles L.113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et à la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Ne sont pas d'ordre public mais peuvent être opposables aux demandes d'occupations et utilisations du sol, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111-3 : nuisances :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement et lutte contre l'incendie :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- R.111-14 : espaces naturels, activités agricoles et forestières, substances ou matériaux de carrières :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

- R.111-28 : respect de la hauteur moyenne des constructions existantes :

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure, à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

- R.111-29 : traitement des murs aveugles ou pignons des constructions nouvelles :

Les murs séparatifs et les murs aveugles, apparentés d'un bâtiment, doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U) et en zones naturelles (zones N). Ces zones ainsi que leurs secteurs sont énumérés dans le tableau qui suit.

Les zones urbaines :

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

Les zones naturelles :

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

ZONES URBAINES	
Zones	Secteurs
UA (zone d'activités)	
UB (zone du Port de Pêche et de Plaisance)	UBo
UC (zone de commerces)	UCev
UD (zone en devenir)	
UE (zone d'équipements)	UEs
UF (zone du front de mer)	
UG (zone d'habitat groupé)	
UM (zone mixte)	UM1, UM2, UM3 et UM4
UP (zone pavillonnaire)	UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8 et UP9
ZONES NATURELLES	
Zones	Secteurs
N (zone naturelle)	Ne, Np
NL (zone naturelle du Littoral)	

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des espaces verts à protéger, des alignements d'arbres, des arbres remarquables, des éléments remarquables du bâti, des espaces boisés classés à conserver, à créer ou à préserver, des emplacements réservés ainsi qu'une zone de servitude de mixité sociale qui couvre toute la zone UM

Article 4 : Adaptations mineures et dérogations

1. Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement du P.L.U font l'objet d'un avis motivé du Maire.

2. Dérogations

Pour catastrophe naturelle :

En application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, le Maire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Pour travaux sur des immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques :

Toujours en vertu de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, le Maire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés, au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Pour travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant :

Enfin et également en vertu de l'article du Code de l'Urbanisme précité, le Maire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans un objectif de mixité sociale :

En application de l'article L. 123-5-1 et dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000hbs, il peut être autorisé, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, dans un objectif de mixité sociale, de déroger aux règles suivantes du plan local d'urbanisme :

- 1) Règle relative à la hauteur pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.
- 2) Règle relative à la densité pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1).
- 3) Règle relative au gabarit pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- 4) Règle relative aux obligations de création d'aires de stationnement lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.
- 5) Règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Pour travaux d'isolation :

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme, le Maire peut, par décision motivée, pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme, relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, afin d'autoriser :

- 1) La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 - 2) La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 - 3) La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

TITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond aux activités économiques, de caractère industriel, liées à l'exploitation de l'eau minérale dite « des Abatilles ».

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

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitat autres que celles visées au paragraphe II de l'article UA 2 ;
- Les installations classées qui ne participent pas à l'exploitation, à l'extraction, au conditionnement et/ou au traitement de l'eau minérale des Abatilles ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- Sur tout le territoire communal, les démolitions de construction, en tout ou partie, sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;

- Sur tout le territoire communal, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20.06.2014 prise en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, au titre de l'article R.421-23 du même Code ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du même Code ;
- Dans les espaces verts à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007, prise en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 1 ;
- Les logements de fonction et de gardiennage nécessaires au fonctionnement de l'équipement de la Source des « Abatilles » et ceux liés à son exploitation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

I - ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Pour les unités foncières n'ayant pas d'accès direct à une voie, les passages existants ou à aménager sur fond voisin ou en copropriété ou de toute autre servitude doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1^{ère} (RD 218 et 650) et de 2^{ème} (RD 217^{E1} et 218^{E1}) catégorie, situées hors agglomération, sont interdits.

Le Centre Routier Départemental du Conseil Général de la Gironde sera systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Il pourra refuser cet accès ou ne l'autoriser que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou

pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

II - VOIRIE

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

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 6m
 - largeur minimale de plate-forme : 7m
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée, plate-forme incluse : 5m

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières ou plusieurs bâtiments, sur une même unité foncière, doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8m.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres. Ainsi, les dimensions précitées pourront être chacune réduite d'1m, à l'exception de celle du demi-tour lorsqu'il est nécessaire.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

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

III – EAUX PLUVIALES

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé.

Tout projet devra préciser dans une note explicative comment les eaux seront collectées, traitées et infiltrées sur la parcelle (ouvrage dédié sur la parcelle et/ou infiltration naturelle dans ses espaces libres).

Les ouvrages ne pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel que sous réserve de l'accord des Services Techniques de la Ville.
Les descentes d'eaux pluviales ne pourront, en aucun cas, traverser le domaine public communal, en particulier les trottoirs, pour rejoindre les ouvrages.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UA 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

Sans objet.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m par rapport aux voies publiques.

II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de l'unité foncière à une distance au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4m.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront s'implanter, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à une distance minimale de 2m.

Article UA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50m au faîtage et 6m à l'égout du toit.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour les projets de modification de toiture-terrasse de constructions existantes en toiture à pentes à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable. Ainsi, et après transformation, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 11m et 8,50m à l'égout du toit.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer aux chartes architecturales et paysagères jointes en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Les extensions et surélévations de bâtiments existants et les constructions à usage d'annexes ou de stationnement seront réalisées dans un aspect semblable à la construction principale et devront respecter ses proportions.

I – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (V.M.C., machineries d'ascenseurs,...) ;
- pour les parties de constructions autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse, ceux-ci devront être végétalisés.

Sont interdits :

- les équipements techniques apparents en toiture. Ces équipements devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Ouvrages en saillie :

Sont recommandés :

- les oriels, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais ;
- les avant-toits, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais.

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

II – MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré, ... ;
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;
- les constructions d'aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les matériaux réfléchissants ou brillants sur les toitures et en façades ;
- les murs aveugles ou les murs pignons sans traitement architectural.

Les murs aveugles ou les murs pignons seront réalisés d'un aspect semblable aux façades principales.

Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Il conviendra de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU.

La mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

III – CLOTURES

Comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, « la préservation des valeurs paysagères fragiles passe par un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques ». C'est pourquoi, sur l'ensemble des limites de l'unité foncière, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments en bois, métal, grillage, ..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20m.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50m, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Article UA 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos par logement.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100m² : 1 place de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 5 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100m² et inférieure ou égale à 150m² : 2 places de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 7 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150m² : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

Modalités d'application :

Les chiffres des besoins de places de stationnement, calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximale de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

I - RAPPELS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200m de terrains de bois, forêts, landes. Il est également obligatoire sur 50m aux abords de construction de toute nature et sur 10m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. De plus, en zones urbaines, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver, repérés aux documents graphiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les plantations constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

A ce titre, un contrôle précis des plantations, mentionnées au plan masse de la demande d'autorisation de construire, sera exercé. Seuls les arbres de haute tige compris dans l'emprise du projet de construction seront autorisés à être abattus. En compensation de tout arbre autorisé à être abattu, un arbre de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation, devra être planté.

II – COEFFICIENT D'ESPACES VERTS

30% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond au port de pêche et de plaisance et à une partie des plages qui le bordent.

Le secteur UBo correspond à l'espace dédié à l'implantation du Pôle Océanographique Aquitain sur le « Petit Port de Plaisance ».

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

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions de parcs de stationnement automobiles en lien direct avec les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la fonction portuaire ;
- Les constructions ou installations nécessaires à la fonction portuaire ;
- Les constructions ou installations liées à la proximité de l'eau et nécessaires au fonctionnement des activités telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, les transports maritimes, la construction et la réparation navales ;
- Les constructions ou installations liées aux activités de loisirs nautiques, sportifs et de plage, culturels et touristiques, ainsi que les constructions ou installations contribuant à l'animation du port ;
- Les constructions ou installations d'activités commerciales, artisanales et de services en rapport avec les activités portuaires, les activités de pêche ou les activités de plaisance.

En complément, dans le secteur UBo, sont également admises :

- Toutes constructions, installations, travaux et aménagements, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition d'être nécessaires au Pôle Océanographique Aquitain.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

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

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

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

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

III – EAUX PLUVIALES

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé.

Tout projet devra préciser dans une note explicative comment les eaux seront collectées, traitées et infiltrées sur la parcelle (ouvrage dédié sur la parcelle et/ou infiltration naturelle dans ses espaces libres). Les ouvrages ne pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel que sous réserve de l'accord des Services Techniques de la Ville.

Les descentes d'eaux pluviales ne pourront, en aucun cas, traverser le domaine public communal, en particulier les trottoirs, pour rejoindre les ouvrages.

IV – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'activités auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UB 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

Sans objet.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

HORS SECTEUR UBo :

Considérant que la zone UB, hors secteur UBo, fait partie du domaine public maritime et constitue une emprise publique dans son ensemble, seule l'implantation des constructions par rapport aux voies est règlementée.

Ainsi :

Les constructions s'implanteront à la limite des voies publiques.

DANS LE SECTEUR UBo :

- Les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5m de l'alignement du boulevard de la Plage. Un recul plus important, jusqu'à 9m de l'alignement, est cependant admis au droit des accès à la construction.
- Les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 7m de l'alignement de la rue des Marins et de l'emprise publique portuaire.
- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20m du passage public Sud-Est (cf document graphique « zone d'implantation du POA »).

Au-dessus d'une hauteur de 16,50m, les locaux implantés au dernier niveau devront présenter des reculs plus importants avec un minimum de 2,50m en retrait des façades du bâtiment principal (hors retraits ponctuels au droit des accès).

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Hors secteur UBo :

Considérant que la zone UB, hors secteur UBo, fait partie du domaine public maritime, les limites séparatives doivent être entendues comme celles séparant la zone portuaire des zones urbanisées contigües.

Ainsi :

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives des unités foncières à une distance au moins égale à 2m.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions et installations techniques liées au bon fonctionnement du port de pêche et de plaisance, une implantation différente pourra être admise. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives sous réserve que leur hauteur, sur ces limites, n'excède pas 2,60m. Au-delà de cette hauteur, ces constructions, installations ou aménagements, s'implanteront avec un retrait minimum de 2m.

Dans le secteur UBo :

Il n'est pas prévu de distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives car la parcelle du projet de construction du POA est uniquement bordée par des voies et emprises publiques.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UB 9 : Emprise au sol

Sans prescriptions particulières.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Hors secteur UBo :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50m au faîtage.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations techniques liées au bon fonctionnement du port de pêche et de plaisance ainsi que pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette hauteur n'excède 15m, sauf si ces constructions, aménagements ou installations sont implantés en limites séparatives. Dans ce cas, leur hauteur, sur ces limites, n'excèdera pas 2,60m.

Dans le secteur UBo :

Les hauteurs indiquées aux alinéas suivants sont comptées à partir du terrain naturel avant travaux pris à l'angle de la parcelle entre le boulevard de la Plage et la rue des Marins. Cet angle se situe à la cote de 4,60m NGF (cf document graphique « zone d'implantation du POA »).

Pour le volume principal de la construction, la hauteur ne devra pas dépasser 16,50m, et 15,50m en façade sur le boulevard de la Plage. Des volumes pourront être élevés en attique sans toutefois dépasser 19,50m au faîtage.

Dans la partie nord du bâtiment et sur une profondeur de 30m maximum, mesurée perpendiculairement à la façade nord-ouest donnant sur la rue des Marins, la hauteur en tout point de la construction ne devra pas dépasser 25m. Dans ce volume se situera une fonction de belvédère sur le Bassin d'Arcachon et ses accès.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Sont interdits :

- les constructions d'aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;

- les équipements techniques apparents en toiture. Ces équipements devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, la mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

Article UB 12 : Stationnement

Sans prescriptions particulières.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Sans objet.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond aux secteurs d'activités (services, commerces, artisanat, bureaux...) constitués en noyau dans les secteurs pavillonnaires.

La zone UC comprend un sous-secteur UCev.

Cette zone se destine à être une polarité urbaine. Elle est dédiée au développement de l'habitat collectif et favorise le développement des activités économiques (commerce, activités de service, artisanat, restauration).

Pour rappel, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 du code de l'urbanisme, hors logements financés avec un prêt locatif social.

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

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les entrepôts ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

En zone UCev, sont en outre interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les établissements d'enseignement ;
- Les hôtels et les résidences de tourisme ;
- Les salles de spectacles.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- La zone UC est couverte par un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, instauré par délibération du Conseil Municipal du 01.12.2008, prise en application de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, les démolitions de construction, en tout ou partie, sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;

Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;

- Sur tout le territoire communal, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20.06.2014 prise en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les travaux portant sur des éléments remarquables du bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, se référer à la charte architecturale jointe en annexe au présent P.L.U., et en particulier aux fiches descriptives desdits éléments ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, au titre de l'article R.421-23 du même Code ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Dans les espaces verts à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007, prise en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.
- Enfin, il est rappelé ici que le secteur du quartier du Moulleau est concerné, dans sa frange littorale, par le risque d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, approuvé le 31.12.2001. Ce quartier est inscrit, pour partie, en zone d'aléa faible uniquement et est donc, pour les zones concernées, constructible sous conditions (se reporter au règlement du plan de prévention des risques joint en annexe au P.L.U., « Annexe n°6.16 »).

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 1.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

I - ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Pour les unités foncières n'ayant pas d'accès direct à une voie, les passages existants ou à aménager sur fond voisin ou en copropriété ou de toute autre servitude doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1ère (RD 218 et 650) et de 2ème (RD 217E1 et 218E1) catégorie, situées hors agglomération, sont interdits.

Le Centre Routier Départemental du Conseil Général de la Gironde sera systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Il pourra refuser cet accès ou ne l'autoriser que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

II - VOIRIE

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

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 6m
 - largeur minimale de plate-forme : 7m
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée, plate-forme incluse : 5m

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières ou plusieurs bâtiments, sur une même unité foncière, doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8m.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres. Ainsi, les dimensions précitées pourront être chacune réduite de 1m, à l'exception de celle du demi-tour lorsqu'il est nécessaire.

En zone UCev :

- la largeur minimale de chaussée : 3m
- la voie privée à usage commun (aux activités et logements) sera à sens unique et n'aura pas vocation à être intégrée dans le domaine public.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

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

III – EAUX PLUVIALES

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé.

Tout projet devra préciser dans une note explicative comment les eaux seront collectées, traitées et infiltrées sur la parcelle (ouvrage dédié sur la parcelle et/ou infiltration naturelle dans ses espaces libres). Les ouvrages ne pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel que sous réserve de l'accord des Services Techniques de la Ville.

Les descentes d'eaux pluviales ne pourront, en aucun cas, traverser le domaine public communal, en particulier les trottoirs, pour rejoindre les ouvrages.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement, ...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations, ...) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UC 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

Sans objet.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

En zone UC :

Les constructions doivent être implantées en limite des voies publiques.

Les constructions et installations annexes nécessaires à l'exercice de l'activité commerciale et les constructions à usage de stationnement ou d'annexes doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière.

Toutefois, l'implantation des annexes nécessaires à l'exercice de l'activité commerciale, des stationnements ou des annexes, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales.

Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront en limite des voies publiques.

II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En zone UC :

L'implantation des constructions, des annexes nécessaires à l'exercice de l'activité commerciale, des stationnements ou des annexes, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

I – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UCev :

L'implantation des constructions est laissée libre.

Toutefois, l'implantation des constructions comportant des locaux de commerce et de service, à partir de la façade d'entrée, doit être au moins égale à 4 mètres en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UC :

Les constructions s'implanteront, soit :

- sur au plus une limite séparative touchant une voie et en retrait des autres limites séparatives à une distance au moins égale à 2m,
Ou,
- à une distance au moins égale à 2m de toutes les limites séparatives.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage d'annexes nécessaires à l'exercice de l'activité commerciale, de stationnement ou d'annexes, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, s'implanteront au plus sur deux limites séparatives ou en retrait à une distance au moins égale à 2m de celles-ci.

Toutefois, l'implantation des annexes nécessaires à l'exercice de l'activité commerciale, des stationnements ou des annexes, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes, implantées en limite des voies publiques, s'implanteront au plus sur une limite séparative touchant une voie.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente pourra être admise. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives ou en retrait, dans une bande comprise entre 0 et 2m de l'une ou l'autre de ces limites ou de toutes.

En zone UCev :

Application des mêmes règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC et dans le sous-secteur UCev.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone UC :

Les constructions devront s'implanter, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à une distance minimale de 2m.

En zone UCev :

Les constructions devront s'implanter, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à une distance minimale de 4m.

Toutefois, une exception est prévue pour les éléments de modénature en façade, notamment les balcons, les oriels et les hauteurs de toit. Lorsqu'ils sont situés sur deux façades opposées, leur séparation peut être inférieure à 4 mètres, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UC11 et les chartes architecturales et paysagères.

Article UC 9 : Emprise au sol

En zone UC :

L'emprise au sol maximale autorisée est de 80%. Cette emprise au sol maximale comprend deux coefficients d'emprise au sol (C.E.S.) différenciés :

- pour les constructions à usage d'activités économiques, le C.E.S. est de 60% ;
- pour les constructions à usage d'habitat, le C.E.S. est de 20%.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 80%.

En zone UCev :

L'emprise au sol maximal autorisée, quelle que soit la destination de la construction, est de 65%.

Pour l'ensemble des constructions à usage d'activités économiques, le C.E.S doit être au moins égal à 20%.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

En zone UC :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50m au faîtage et 6,50m à l'égout du toit.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour les projets de modification de toiture-terrasse de constructions existantes en toiture à pentes à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable. Ainsi, et après transformation, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 11m et 9m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes nécessaires à l'exercice de l'activité commerciale, de stationnement ou d'annexes ne doit pas excéder 3,50m au faîtage et 2,60m à l'égout du toit.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximale autorisée sur ces limites est de 2,60m, sauf pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront avoir une hauteur différente sans pour autant excéder 8,50m

Pour ces mêmes constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, implantés en retrait des limites séparatives, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 11,50m au faîtage et 9m à l'égout du toit.

En zone UCev :

Au niveau des façades, face à la voirie, les constructions ne doivent pas dépasser 10 mètres de hauteur à l'égout du toit et doivent être limitées à 3 niveaux en façade, soit R+2.

Toutefois, pour les constructions à l'ouest, donnant sur les équipements sportifs et opposées au Boulevard Mestrezat, les constructions peuvent posséder un 4ème niveau inférieur, sous forme de sous-sol semi-enterré et adapté à la topographie du terrain. Ce 4ème niveau est dédié uniquement au stationnement et/ou aux locaux techniques.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer aux chartes architecturales et paysagères jointes en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Les extensions et surélévations de bâtiments existants, les constructions à usage d'annexes nécessaires à l'exercice de l'activité commerciale, les constructions à usage de stationnement et d'annexes seront réalisées dans un aspect semblable à la construction principale et devront respecter ses proportions.

I – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (V.M.C. machineries d'ascenseurs...) ;
- pour les parties de constructions autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse, ceux-ci devront être végétalisés.
- En zone UCev : la pente des toitures (hors lucarnes, chiens assis) ne pourra pas dépasser 40°.

II – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (V.M.C. machineries d'ascenseurs...) ;
- pour les parties de constructions autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse, ceux-ci devront être végétalisés.
- En zone UCev : la pente des toitures (hors lucarnes, chiens assis) ne pourra pas dépasser 40°.

Sont interdits :

- les équipements techniques apparents en toiture. Ces équipements devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Ouvrages en saillie :**Sont recommandés :**

- les orielles, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais ;
- les avant-toits, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais.

Sont interdits :

- les balcons de plus de 0,80m de profondeur en saillie sur le domaine public ;
- les pissettes et trop-pleins d'évacuation des eaux de pluie des balcons et terrasses en saillie sur le domaine public ;
- les descentes d'eaux pluviales apparentes en façade des bâtiments, en saillie sur le domaine public ;
- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

III – MATERIAUX ET COULEURS**Sont interdits :**

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré, ... ;
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;
- les constructions d'aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les matériaux réfléchissants ou brillants sur les toitures et en façades ;
- les murs aveugles ou les murs pignons sans traitement architectural.

Les murs aveugles ou les murs pignons seront réalisés d'un aspect semblable aux façades principales.

Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Il conviendra de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU.

De même, la mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

IV – CLOTURES

Comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, « la préservation des valeurs paysagères fragiles passe par un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques ». C'est pourquoi, sur l'ensemble des limites de l'unité foncière, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80m (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments en bois, métal, grillage..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20m.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50m, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Article UC 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

En zone UC :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les maisons individuelles, dont habitation sociale : 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs, hors logements sociaux : 1,5 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs sociaux : 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs à mixité sociale : 1,5 place de stationnement par logement, dit du « marché libre » et 1 place de stationnement par logement social ainsi qu'1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement, quelle que soit sa nature.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100m² : 1 place de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 5 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100m² et inférieure ou égale à 150m² : 2 places de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 7 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150m² : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les établissements d'activités commerciales :

Commerces courants :

- pour une surface de vente de 1 à 80m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80m² et inférieure ou égale à 160m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160m² de surface de plancher : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

Hôtels, restaurants et résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre à partir de la 9^{ème} unité ;
- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher public de restaurant ;

Résidences pour personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour trois chambres.

Salles de spectacles et/ou de réunion

- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher accueillant du public.

IV - Pour les établissements d'enseignement :

Etablissements du premier degré :

- 1 place de stationnement par salle de classe ;
- 1 aire de stationnement pour les deux roues.

Etablissements du second degré :

- 2 places de stationnement par salle de classe ;
- 1 aire de stationnement pour les deux roues.

En zone UCev :

Application des mêmes règles de stationnement en zone UC et dans le sous-secteur UCev pour les constructions à usage d'habitation et pour les établissements d'activités économiques.

Modalités d'application :

Les chiffres des besoins de places de stationnement, calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximale de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

I - RAPPELS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200m de terrains de bois, forêts, landes. Il est également obligatoire sur 50m aux abords de construction de toute nature et sur 10m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. De plus, en zones urbaines, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver, repérés aux documents graphiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les plantations constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

A ce titre, un contrôle précis des plantations mentionnées au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé. Seuls les arbres de haute tige compris dans l'emprise du projet de construction seront autorisés à être abattus. En compensation de tout arbre autorisé à être abattu, un arbre de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation, devra être planté.

II – COEFFICIENT D'ESPACES VERTS

En zone UC :

- 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

- Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 5%.

En zone UCev :

Application des mêmes règles d'espaces libres et de plantations en zone UC et dans le sous-secteur UCev.

Il s'agit d'encourager la plantation et la végétation autour du boulevard.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UD correspond à une zone urbaine en devenir soumise à un schéma d'implantation. Elle a vocation à accueillir un programme d'habitat, d'hôtellerie, d'équipements collectifs et d'activités économiques.

Elle est réglementée par un plan de masse annexé aux documents graphiques du PLU.

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

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les entrepôts ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- Sur tout le territoire communal, les démolitions de construction en tout ou partie sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20.06.2014 prise en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les travaux portant sur des éléments remarquables du bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, se référer à la charte architecturale jointe en annexe au présent P.L.U., et en particulier aux fiches descriptives desdits éléments ;

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, au titre de l'article R.421-23 du même Code ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Dans les espaces verts à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007, prise en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UD 1.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

I - ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Pour les unités foncières n'ayant pas d'accès direct à une voie, les passages existants ou à aménager sur fond voisin ou en copropriété ou de toute autre servitude doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1^{ère} (RD 218 et 650) et de 2^{ème} (RD 217^E1 et 218^E1) catégorie, situées hors agglomération, sont interdits.

Le Centre Routier Départemental du Conseil Général de la Gironde sera systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Il pourra refuser cet accès ou ne l'autoriser que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

II - VOIRIE

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

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 6m
 - largeur minimale de plate-forme : 7m
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée, plate-forme incluse : 5m

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières ou plusieurs bâtiments, sur une même unité foncière, doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8m.

Des adaptations aux mesures précitées pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres. Ainsi, les dimensions précitées pourront être chacune réduite d'1m, à l'exception de celle du demi-tour lorsqu'il est nécessaire.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

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

III – EAUX PLUVIALES

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé.

Tout projet devra préciser dans une note explicative comment les eaux seront collectées, traitées et infiltrées sur la parcelle (ouvrage dédié sur la parcelle et/ou infiltration naturelle dans ses espaces libres).

Les ouvrages ne pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel que sous réserve de l'accord des Services Techniques de la Ville.

Les descentes d'eaux pluviales ne pourront, en aucun cas, traverser le domaine public communal, en particulier pour les trottoirs, pour rejoindre les ouvrages.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UD 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

Sans objet.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions, par rapport aux voies et emprises publiques, figure au plan masse annexé aux documents graphiques du P.L.U.

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions, par rapport aux limites séparatives, figure au plan masse annexé aux documents graphiques du P.L.U.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale autorisée est l'emprise prévue au plan masse annexé aux documents graphiques du P.L.U.

Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être conforme à celle indiquée au plan masse annexé aux documents graphiques du P.L.U.

Article UD 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer aux chartes architecturales et paysagères jointes en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Les extensions et surélévations de bâtiments existants, les constructions à usage de stationnement et d'annexes seront réalisées dans un aspect semblable à la construction principale et devront respecter ses proportions.

I – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;
- pour les parties de constructions autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse, ceux-ci devront être végétalisés.

Sont interdits :

- les équipements techniques apparents en toiture. Ces équipements devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Ouvrages en saillie :

Sont recommandés :

- les oriels, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais ;
- les avant-toits, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais.

Sont interdits :

- les balcons de plus de 0,80m de profondeur en saillie sur le domaine public ;
- les pissettes et trop-pleins d'évacuation des eaux de pluie des balcons et terrasses en saillie sur le domaine public ;
- les descentes d'eaux pluviales apparentes en façade des bâtiments, en saillie sur le domaine public ;
- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

II – MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;
- les constructions d'aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les matériaux réfléchissants ou brillants sur les toitures et en façades ;
- les murs aveugles ou les murs pignons sans traitement architectural.

Les murs aveugles ou les murs pignons seront réalisés d'un aspect semblable aux façades principales.

Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Il conviendra de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU.

De même, la mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

III – CLOTURES

Comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, « la préservation des valeurs paysagères fragiles passe par un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques ». C'est pourquoi, sur l'ensemble des limites de l'unité foncière, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives,
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80m (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments en bois, métal, grillage, ..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20m.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50m, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Article UD 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les immeubles de logements collectifs, compte tenu de la proximité de la gare d'Arcachon : seule 1 place de stationnement par logement est exigée et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100m² : 1 place de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 5 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100m² et inférieure ou égale à 150m² : 2 places de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 7 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150m² : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les établissements d'activités commerciales :

Commerces courants :

- pour une surface de vente de 1 à 80m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80m² et inférieure ou égale à 160m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160m² de surface de plancher : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

Hôtels, restaurants et résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre à partir de la 9^{ème} unité ;
- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher public de restaurant ;

Résidences pour personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour trois chambres.

Salles de spectacles et/ou de réunion :

- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher accueillant du public.

Modalités d'application :

Les chiffres des besoins de places de stationnement calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximale de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

I - RAPPELS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200m de terrains de bois, forêts, landes. Il est également obligatoire sur 50m aux abords de construction de toute nature et sur 10m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. De plus, en zones urbaines, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les plantations constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

A ce titre, un contrôle précis des plantations mentionnées au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé. Seuls les arbres de haute tige compris dans l'emprise du projet de construction seront autorisés à être abattus. En compensation de tout arbre autorisé à être abattu, un arbre de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation, devra être planté.

II – COEFFICIENT D'ESPACES VERTS

Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre ou espaces verts imposés est déterminé par l'application des dispositions figurant au plan masse.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond aux secteurs d'équipements collectifs publics et privés.

Le secteur UEs correspond aux secteurs d'équipements à vocation sportive :

- Le Tennis Club d'Arcachon et le Pilotaris ;
- Le Stade Matéo Petit et Jean Brousse ;
- L'Etrier ;
- Le Stade Vélodrome

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

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings et les terrains de caravaning ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les entrepôts ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- Sur tout le territoire communal, les démolitions de construction, en tout ou partie, sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20.06.2014 prise en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;

- Pour les travaux portant sur des éléments remarquables du bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, se référer à la charte architecturale jointe en annexe au présent P.L.U., et en particulier aux fiches descriptives desdits éléments ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, au titre de l'article R.421-23 du même Code ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Dans les espaces verts à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007, prise en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

Pour la zone UE

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 1 ;

Pour le secteur UEs

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et à leur exploitation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

I - ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Pour les unités foncières n'ayant pas d'accès direct à une voie, les passages existants ou à aménager sur fond voisin ou en copropriété ou de toute autre servitude doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1^{ère} (RD 218 et 650) et de 2^{ème} (RD 217^{E1} et 218^{E1}) catégorie, situées hors agglomération, sont interdits.

Le Centre Routier Départemental du Conseil Général de la Gironde sera systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement

d'un accès sur route départementale.

Il pourra refuser cet accès ou ne l'autoriser que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

II - VOIRIE

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

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 6m
 - largeur minimale de plate-forme : 7m
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée, plate-forme incluse : 5m

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières ou plusieurs bâtiments, sur une même unité foncière, doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8m.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres. Ainsi, les dimensions précitées pourront être chacune réduite d'1m, à l'exception de celle du demi-tour lorsqu'il est nécessaire.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

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

III – EAUX PLUVIALES

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé.

Tout projet devra préciser dans une note explicative comment les eaux seront collectées, traitées et infiltrées sur la parcelle (ouvrage dédié sur la parcelle et/ou infiltration naturelle dans ses espaces libres). Les ouvrages ne pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel que sous réserve de l'accord des Services Techniques de la Ville.

Les descentes d'eaux pluviales ne pourront, en aucun cas, traverser le domaine public communal, en particulier les trottoirs, pour rejoindre les ouvrages.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UE 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

Sans objet.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à la limite ou en retrait des voies publiques à une distance minimale de 2m.

Toutefois, le long du boulevard Deganne, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m par rapport aux voies publiques.

II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront, soit :

- sur les limites séparatives ;
- Ou,
- en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 2m.

Pour les constructions, dont la hauteur excède 3,50m au faîtage et 2,60m à l'égout, leur implantation devra se faire en retrait des limites séparatives de l'unité foncière à une distance au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 2m.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente pourra être admise. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives sous réserve que leur hauteur, sur ces limites, n'excède pas 2,60m.

Au-delà de cette hauteur, ces constructions, installations ou aménagements, s'implanteront avec un retrait minimum de 2m.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront s'implanter, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à une distance minimale de 2m.

Article UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50m au faîtage.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour les projets de modification de toiture-terrasse de constructions existantes en toiture à pentes à la condition que la nouvelle toiture réalisée ne crée aucune surface habitable. Ainsi, et après transformation, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 14m.

La hauteur maximale des constructions, implantées en limites séparatives, ne doit pas excéder 2,60m, y compris pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En revanche, pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, implantés en retrait des limites séparatives, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 15m au faîtage.

Article UE 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer aux chartes architecturales et paysagères jointes en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Les extensions et surélévations de bâtiments existants et les constructions à usage de stationnement ou d'annexes seront réalisées dans un aspect semblable à la construction principale et devront respecter ses proportions.

I – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;
- pour les parties de constructions autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse, ceux-ci devront être végétalisés.

Sont interdits :

- les équipements techniques apparents en toiture. Ces équipements devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Ouvrages en saillie :

Sont recommandés :

- les oriels, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais ;
- les avant-toits, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais.

Sont interdits :

- les balcons de plus de 0,80m de profondeur en saillie sur le domaine public ;
- les pissettes et trop-pleins d'évacuation des eaux de pluie des balcons et terrasses en saillie sur le domaine public ;
- les descentes d'eaux pluviales apparentes en façade des bâtiments, en saillie sur le domaine public ;
- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

II – MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;
- les constructions d'aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les matériaux réfléchissants ou brillants sur les toitures ;
- les murs aveugles ou les murs pignons sans traitement architectural.

Les murs aveugles ou les murs pignons seront réalisés d'un aspect semblable aux façades principales.

Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Il conviendra de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU.

De même, la mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

III – CLOTURES

Comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, « la préservation des valeurs paysagères fragiles passe par un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques ». C'est pourquoi, sur l'ensemble des limites de l'unité foncière, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives,

- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80m (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments bois, métal, grillage,..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20m.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50m, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Article UE 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les maisons individuelles, dont habitation sociale (réalisées sous une autre forme que le lotissement) : 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs, hors logements sociaux : 1,5 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs sociaux : 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs à mixité sociale : 1,5 place de stationnement par logement, dit du « marché libre » et 1 place de stationnement par logement social ainsi qu'1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement, quelle que soit sa nature.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100m² : 1 place de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 5 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100m² et inférieure ou égale à 150m² : 2 places de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 7 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150m² : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place de stationnement pour deux lits.

IV - Pour les établissements d'activités commerciales :

Commerces courants :

- pour une surface de vente de 1 à 80m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80m² et inférieure ou égale à 160m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160m² de surface de plancher : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

Hôtels, restaurants et résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre à partir de la 9^{ème} unité ;
- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher public de restaurant ;

Résidences pour personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour trois chambres.

Salles de spectacles et/ou de réunion :

- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher accueillant du public.

V - Pour les établissements d'enseignement :

Etablissements du premier degré :

- 1 place de stationnement par salle de classe ;
- 1 aire de stationnement pour les deux roues.

Etablissements du second degré :

- 2 places de stationnement par salle de classe ;
- 1 aire de stationnement pour les deux roues.

Modalités d'application :

Les chiffres des besoins de places de stationnement, calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximale de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

I - RAPPELS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200m de terrains de bois, forêts, landes. Il est également obligatoire sur 50m aux abords de construction de toute nature et sur 10m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. De plus, en zones urbaines, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les plantations constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

A ce titre, un contrôle précis des plantations mentionnées au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé. Seuls les arbres de haute tige compris dans l'emprise du projet de construction seront autorisés à être abattus. En compensation de tout arbre autorisé à être abattu, un arbre de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation, devra être planté.

II – COEFFICIENT D'ESPACES VERTS

20% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 10%.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond au front de mer constitué d'habitats collectifs et de belles villas préservées. Un certain nombre d'équipements commerciaux et hôteliers y exerce leurs activités.

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

Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités de service, d'industrie, de commerce et d'artisanat qui ne sont pas mentionnées au paragraphe II de l'article UF 2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les entrepôts
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- Sur tout le territoire communal, les démolitions de construction, en tout ou partie, sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20.06.2014 prise en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les travaux portant sur des éléments remarquables du bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, se référer à la charte architecturale jointe en annexe au présent P.L.U., et en particulier aux fiches descriptives desdits éléments ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, au titre de l'article R.421-23 du même Code ;

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Dans les espaces verts à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007, prise en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UF 1 ;
- Les constructions d'équipements hôteliers ;
- L'extension ou le changement de destination des constructions à usage d'activités de service, d'industrie, de commerce et d'artisanat en exploitation à la date d'approbation de la révision du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 : Accès et voirie

I - ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Pour les unités foncières n'ayant pas d'accès direct à une voie, les passages existants ou à aménager sur fond voisin ou en copropriété ou de toute autre servitude doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1^{ère} (RD 218 et 650) et de 2^{ème} (RD 217^E1 et 218^E1) catégorie, situées hors agglomération, sont interdits.

Le Centre Routier Départemental du Conseil Général de la Gironde sera systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Il pourra refuser cet accès ou ne l'autoriser que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

II - VOIRIE

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

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 6m
 - largeur minimale de plate-forme : 7m
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée, plate-forme incluse : 5m

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières ou plusieurs bâtiments, sur une même unité foncière, doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8m.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres. Ainsi, les dimensions précitées pourront être chacune réduite d'1m, à l'exception de celle du demi-tour lorsqu'il est nécessaire.

Article UF 4 : Desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

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

III – EAUX PLUVIALES

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé.

Tout projet devra préciser dans une note explicative comment les eaux seront collectées, traitées et infiltrées sur la parcelle (ouvrage dédié sur la parcelle et/ou infiltration naturelle dans ses espaces libres).

Les ouvrages ne pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel que sous réserve de l'accord des Services Techniques de la Ville.

Les descentes d'eaux pluviales ne pourront, en aucun cas, traverser le domaine public communal, en particulier les trottoirs, pour rejoindre les ouvrages.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UF 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

Sans objet.

Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU BASSIN

Par rapport au Bassin, les constructions s'implanteront soit :

- sur la limite tracée au plan de zonage du PLU (tracé en pointillé bleu),
Ou,
- en retrait de 2m par rapport à celle-ci.

En l'absence de tracé au plan de zonage du PLU, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport au Bassin, soit à 4m de la limite de zone NL et à 4m de la limite de zone UB, pour la partie des propriétés comprises entre la rue des Marins et la rue Hovy.

Toutefois, les parkings enterrés sont admis dans cette bande de retrait sur une distance maximale de 7m comptée à partir de la construction principale.

II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m par rapport aux voies publiques.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être également implantés à une distance au moins égale à 6m par rapport aux voies publiques. La distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limite des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 4m ou les deux, soit une partie de construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

III – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, de l'unité foncière, à une distance au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4,50m.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être également implantés à une distance au moins égale à 4,50m par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente pourra être admise. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives sous réserve que leur hauteur, sur ces limites, n'excède pas 11,50m. Au-delà de cette hauteur, ces constructions, installations ou aménagements, s'implanteront avec un retrait minimum de 2,50m.

Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront s'implanter, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à une distance minimale de 2m.

Article UF 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article UF 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50m au faîtage et 9m à l'égout du toit et R+2+C.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour les projets de modification de toiture-terrasse de constructions existantes en toiture à pentes à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable. Ainsi, et après transformation, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 14m et 11,50m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de stationnement ne doit pas excéder 3,50m au faîtage et 2,60m à l'égout du toit.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 15m au faîtage et 12,50m à

l'égout du toit, sauf si ces constructions, aménagements ou installations sont implantés en limites séparatives. Dans ce cas, leur hauteur, sur ces limites, n'excèdera pas 11,50m.

Article UF 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer aux chartes architecturales et paysagères jointes en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Les extensions et surélévations de bâtiments existants et les constructions à usage de stationnement ou d'annexes seront réalisées dans un aspect semblable à la construction principale et devront respecter ses proportions.

I – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;
- pour les parties de constructions autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse, ceux-ci devront être végétalisés.

Sont interdits :

- les équipements techniques apparents en toiture. Ces équipements devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Ouvrages en saillie :

Sont recommandés :

- les oriels, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais ;
- les avant-toits, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais.

Sont interdits :

- les balcons de plus de 0,80m de profondeur en saillie sur le domaine public ;
- les pissettes et trop-pleins d'évacuation des eaux de pluie des balcons et terrasses en saillie sur le domaine public ;
- les descentes d'eaux pluviales apparentes en façade des bâtiments, en saillie sur le domaine public ;
- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

II – MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;
- les constructions d'aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les matériaux réfléchissants ou brillants sur les toitures et en façades ;
- les murs aveugles ou les murs pignons sans traitement architectural.

Les murs aveugles ou les murs pignons seront réalisés d'un aspect semblable aux façades principales.

Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Il conviendra de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU.

De même, la mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

III – CLOTURES

Comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, « la préservation des valeurs paysagères fragiles passe par un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques ».

C'est pourquoi, pour les clôtures donnant sur rue et sur le Bassin, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives,
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80m (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments en bois, métal, grillage,..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20m.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Pour les clôtures en limites séparatives, sont autorisés, en plus des éléments de clôture listés ci-dessus :

- les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80m sous réserve qu'ils soient peints ou enduits, des deux côtés, dans les mêmes teintes que la construction principale de la propriété ou d'une teinte claire, telle que celle de la pierre.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50m, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Article UF 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les maisons individuelles, dont habitation sociale : 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs, hors logements sociaux, compte tenu de la proximité de la gare d'Arcachon : seule 1 place de stationnement par logement est exigée et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs sociaux, compte tenu de la proximité de la gare d'Arcachon : seulement 0,5 place de stationnement par logement est exigée et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs à mixité sociale, compte tenu de la proximité de la gare d'Arcachon : seule 1 place de stationnement par logement, dit du « marché libre » et 0,5 place de stationnement par logement social sont exigées ainsi qu'1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement, quelle que soit sa nature.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100m² : 1 place de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 5 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100m² et inférieure ou égale à 150m² : 2 places de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 7 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150m² : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les établissements d'activités commerciales :Commerces courants :

- pour une surface de vente de 1 à 80m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80m² et inférieure ou égale à 160m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160m² de surface de plancher : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

Hôtels, restaurants et résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre à partir de la 9^{ème} unité ;
- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher public de restaurant ;

Résidences pour personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour trois chambres.

Salles de spectacles et/ou de réunion

- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher accueillant du public.

Modalités d'application :

Les chiffres des besoins de places de stationnement, calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximale de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UF 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**I - RAPPELS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200m de terrains de bois, forêts, landes. Il est également obligatoire sur 50m aux abords de construction de toute nature et sur 10m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. De plus, en zones urbaines, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les plantations constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

A ce titre, un contrôle précis des plantations mentionnées au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé. Seuls les arbres de haute tige compris dans l'emprise du projet de construction seront autorisés à être abattus. En compensation de tout arbre autorisé à être abattu, un arbre de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation, devra être planté.

II – COEFFICIENT D'ESPACES VERTS

30% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 20%.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond à la pointe de l'Aiguillon constituée essentiellement d'habitats collectifs et quelques activités y sont également installées.

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

Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités de service, d'industrie, de commerce et d'artisanat ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les entrepôts ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- Sur tout le territoire communal, les démolitions de construction, en tout ou partie, sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20.06.2014 prise en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les travaux portant sur des éléments remarquables du bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, se référer à la charte architecturale jointe en annexe au présent P.L.U., et en particulier aux fiches descriptives desdits éléments ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, au titre de l'article R.421-23 du même Code ;

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UG 1 ;
- L'extension ou le changement de destination des constructions à usage d'activités de service, d'industrie, de commerce et d'artisanat en exploitation à la date d'approbation de la révision du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 : Accès et voirie

I - ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Pour les unités foncières n'ayant pas d'accès direct à une voie, les passages existants ou à aménager sur fond voisin ou en copropriété ou de toute autre servitude doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1^{ère} (RD 218 et 650) et de 2^{ème} (RD 217^{E1} et 218^{E1}) catégorie, situées hors agglomération, sont interdits.

Le Centre Routier Départemental du Conseil Général de la Gironde sera systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Il pourra refuser cet accès ou ne l'autoriser que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

II - VOIRIE

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

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 6m
 - largeur minimale de plate-forme : 7m

- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée, plate-forme incluse : 5m

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières ou plusieurs bâtiments, sur une même unité foncière, doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8m.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres. Ainsi, les dimensions précitées pourront être chacune réduite d'1m, à l'exception de celle du demi-tour lorsqu'il est nécessaire.

Article UG 4 : Desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

III – EAUX PLUVIALES

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé.

Tout projet devra préciser dans une note explicative comment les eaux seront collectées, traitées et infiltrées sur la parcelle (ouvrage dédié sur la parcelle et/ou infiltration naturelle dans ses espaces libres).

Les ouvrages ne pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel que sous réserve de l'accord des Services Techniques de la Ville.

Les descentes d'eaux pluviales ne pourront, en aucun cas, traverser le domaine public communal, en particulier les trottoirs, pour rejoindre les ouvrages.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UG 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

Sans objet.

Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU BASSIN

Par rapport au Bassin, les constructions s'implanteront soit :

- sur la limite tracée au plan de zonage du PLU (tracé en pointillé bleu),
Ou,
- en retrait d'un minimum de 2m par rapport à celle-ci.

En l'absence de tracé au plan de zonage du PLU, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport au Bassin, soit à 4m de la limite de zone UB.

Toutefois, les parkings enterrés sont admis dans cette bande de retrait sur une distance maximale de 7m comptée à partir de la construction principale.

II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques. La distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limite des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 3m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

III – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront, soit :

- sur au plus une limite séparative touchant une voie et en retrait des autres limites séparatives à une distance au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4m,
Ou,
- à une distance, de toutes les limites séparatives, au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4 m.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente pourra être admise. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives sous réserve que leur hauteur, sur ces limites, n'excède pas 11,50m. Au-delà de cette hauteur, ces constructions, installations ou aménagements, s'implanteront avec un retrait minimum de 2,50m.

Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront s'implanter, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à une distance minimale de 2m.

Article UG 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article UG 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50m au faîtage et 9m à l'égout du toit et R+2+C.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour les projets de modification de toiture-terrasse de constructions existantes en toiture à pentes à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable. Ainsi, et après transformation, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 14m et 11,50m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de stationnement ne doit pas excéder 3,50m au faîtage et 2,60m à l'égout du toit.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 15m au faîtage et 12,50m à l'égout du toit, sauf si ces constructions, aménagements ou installations sont implantés en limites séparatives. Dans ce cas, leur hauteur, sur ces limites, n'excèdera pas 11,50m.

Article UG 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer aux chartes architecturales et paysagères jointes en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Les extensions et surélévations de bâtiments existants et les constructions à usage de stationnement ou d'annexes seront réalisées dans un aspect semblable à la construction principale et devront respecter ses proportions.

I – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;
- pour les parties de constructions autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse, ceux-ci devront être végétalisés.

Sont interdits :

- les équipements techniques apparents en toiture. Ces équipements devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Ouvrages en saillie :

Sont recommandés :

- les oriels, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais ;
- les avant-toits, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais.

Sont interdits :

- les balcons de plus de 0,80m de profondeur en saillie sur le domaine public ;
- les pissettes et trop-pleins d'évacuation des eaux de pluie des balcons et terrasses en saillie sur le domaine public ;
- les descentes d'eaux pluviales apparentes en façade des bâtiments, en saillie sur le domaine public ;
- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

II – MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;
- les constructions d'aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les matériaux réfléchissants ou brillants sur les toitures et en façades ;
- les murs aveugles ou les murs pignons sans traitement architectural.

Les murs aveugles ou les murs pignons seront réalisés d'un aspect semblable aux façades principales.

Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Il conviendra de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU.

De même, la mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

III – CLOTURES

Comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, « la préservation des valeurs paysagères fragiles passe par un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques ».

C'est pourquoi, pour les clôtures donnant sur rue et sur le Bassin, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives,
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80m (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments en bois, métal, grillage,..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20m.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Pour les clôtures en limites séparatives, sont autorisés, en plus des éléments de clôture listés ci-dessus :

- les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80m sous réserve qu'ils soient peints ou enduits, des deux côtés, dans les mêmes teintes que la construction principale de la propriété ou d'une teinte claire, telle que celle de la pierre.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50m, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Article UG 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les maisons individuelles, dont habitation sociale : 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs, hors logements sociaux : 1,5 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs sociaux : 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs à mixité sociale : 1,5 place de stationnement par logement, dit du « marché libre » et 1 place de stationnement par logement social ainsi qu'1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement, quelle que soit sa nature.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100m² : 1 place de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 5 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100m² et inférieure ou égale à 150m² : 2 places de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 7 vélos ;

- pour une surface de plancher supérieure à 150m² : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les établissements d'activités commerciales :

Commerces courants :

- pour une surface de vente de 1 à 80m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80m² et inférieure ou égale à 160m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160m² de surface de plancher : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

Hôtels, restaurants et résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre à partir de la 9^{ème} unité ;
- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher public de restaurant ;

Résidences pour personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour trois chambres.

Salles de spectacles et/ou de réunion

- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher accueillant du public.

Modalités d'application :

Les chiffres des besoins de places de stationnement, calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximale de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UG 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

I - RAPPELS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200m de terrains de bois, forêts, landes. Il est également obligatoire sur 50m aux abords de construction de toute nature et sur 10m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. De plus, en zones urbaines, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les plantations constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

A ce titre, un contrôle précis des plantations mentionnées au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé. Seuls les arbres de haute tige compris dans l'emprise du projet de construction seront autorisés à être abattus. En compensation de tout arbre autorisé à être abattu, un arbre de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation, devra être planté.

II – COEFFICIENT D'ESPACES VERTS

20% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 15%.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond aux secteurs centraux où une mixité des fonctions est encouragée (logements, commerces, services, bureaux, équipements publics,...).

Elle est subdivisée en quatre secteurs :

- Le secteur UM1, correspond à l'hyper centre-ville, bordé par l'avenue Gambetta, le boulevard de la Plage, la rue François Legallais et le cours Tartas ;
- Le secteur UM2, correspond aux franges Est, Ouest et Sud entourant l'hyper centre-ville ;
- Le secteur UM3, correspond à la frange Sud-Est de l'hyper centre-ville. Il comprend les terrains situés rue Méran et cours Desbiey, eux-mêmes compris entre l'avenue Jean Farges et l'avenue Gambetta ;
- Le secteur UM4, correspond au secteur de la gare englobant les voies de chemins de fer et les terrains directement attenants.

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

Article UM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les entrepôts ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article UM 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I- RAPPELS

- La zone UM est couverte par un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, instauré par délibération du Conseil Municipal du 01.12.2008, prise en application de l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, les démolitions de construction, en tout ou partie, sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20.06.2014, prise en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les travaux portant sur des éléments remarquables du bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, se référer à la charte architecturale jointe en annexe au présent P.L.U., et en particulier aux fiches descriptives desdits éléments ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, au titre de l'article R.421-23 du même Code ;
- Conformément à l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, la zone UM est couverte par une servitude de mixité sociale qui se décline de la manière suivante par secteur :
 - Pour le secteur UM1 :
35% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 8 à 14 logements ;
50% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 15 logements et plus.
 - Pour les secteurs UM2 et UM3 :
30% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 8 à 14 logements ;
40% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 15 logements et plus.
 - Pour le secteur UM4 :
25% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 8 à 14 logements ;
30% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 15 logements et plus.
- Dans tous les secteurs de la zone UM, les programmes de construction de logements comporteront au maximum 5% de T1 (ou T1bis) et 25% de T2 (ou T2bis), pour le reste des logements ils pourront être répartis de la manière suivante : 60% de T3 et 10% de T4 et + ;
- Conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, pour les secteurs UM2, UM3 et UM4, l'emprise au sol et la hauteur des constructions pourront être majorées pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (voir les modalités d'application aux articles 9 et 10 du présent règlement de zone).

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

II.1 - DANS TOUS LES SECTEURS

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UM 1.

II.2 – DANS LE SECTEUR UM3

Sont en plus admis dans le secteur UM3 :

- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB ».

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UM 3 : Accès et voirie

I - ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Pour les unités foncières n'ayant pas d'accès direct à une voie, les passages existants ou à aménager sur fond voisin ou en copropriété ou de toute autre servitude doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1^{ère} (RD 218 et 650) et de 2^{ème} (RD 217^{E1} et 218^{E1}) catégorie, situées hors agglomération, sont interdits.

Le Centre Routier Départemental du Conseil Général de la Gironde sera systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Il pourra refuser cet accès ou ne l'autoriser que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

II - VOIRIE

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

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 6m
 - largeur minimale de plate-forme : 7m
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée, plate-forme incluse : 5m

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières ou plusieurs bâtiments, sur une même unité foncière, doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8m.
Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres. Ainsi, les dimensions précitées pourront être chacune réduite d'1m, à l'exception de celle du demi-tour lorsqu'il est nécessaire.

Article UM 4 : Desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

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

III – EAUX PLUVIALES

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé.

Tout projet devra préciser dans une note explicative comment les eaux seront collectées, traitées et infiltrées sur la parcelle (ouvrage dédié sur la parcelle et/ou infiltration naturelle dans ses espaces libres). Les ouvrages ne pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel que sous réserve de l'accord des Services Techniques de la Ville.

Les descentes d'eaux pluviales ne pourront, en aucun cas, traverser le domaine public communal, en particulier les trottoirs, pour rejoindre les ouvrages.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UM 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

Sans objet.

Article UM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – DANS LE SECTEUR UM1

I-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à la limite des voies publiques.

Des retraits, par rapport aux voies publiques, sont autorisés :

- au dernier étage des constructions ;
- pour les constructions situées à l'angle de deux voies afin d'aménager un pan coupé.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière.

Toutefois, l'implantation des constructions à usage d'annexes ou de stationnement pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront en limite des voies publiques.

I-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

II – DANS LES SECTEURS UM2 ET UM3

II-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2m par rapport aux voies publiques.

Toutefois, le long du boulevard de la Plage, dans sa portion comprise entre la rue Léo Neveu et l'allée de la Chapelle, les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques.

Les constructions à usage d'annexes et de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière.

Toutefois, l'implantation des constructions à usage d'annexes ou de stationnement, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront, soit :

- en limite des voies publiques ;

Ou,

- en retrait de 2m ;

Et,

- en retrait de 2m ou de 4m pour les constructions qui seront réalisées sur les propriétés situées le long du boulevard de la Plage, dans sa portion comprise entre la rue Léo Neveu et l'allée de la Chapelle.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limite des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 2m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies. Sauf pour les constructions, installations ou aménagements réalisés dans la portion du boulevard de la Plage, comprise entre la rue Léo Neveu et l'allée de la Chapelle, où un retrait minimum de 2m devra être respecté.

Les règles d'implantation précitées ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000volts), autorisées en secteur UM3, qui pourront s'implanter librement.

II-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

III – DANS LE SECTEUR UM4

III-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2m par rapport aux voies publiques.

Les constructions à usage d'annexes et de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Toutefois, l'implantation des constructions à usage d'annexes ou de stationnement, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront, soit :

- en limite des voies publiques ;

Ou,

- en retrait de 2m.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limite des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 2m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

III-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Article UM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – DANS LE SECTEUR UM1

Les constructions, sur une profondeur de 16m, comptée à partir de l'alignement, doivent être implantées sur les limites séparatives.

Des retraits, par rapport aux limites séparatives, sont autorisés :

- à partir du R+1 des constructions.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, peuvent être implantées au plus sur deux limites séparatives ou en retrait à une distance au moins égale à 2m de celles-ci.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions à usage d'annexes ou de stationnement, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes, implantées en limite des voies publiques, s'implanteront au plus sur une limite séparative touchant une voie.

II – DANS LES SECTEURS UM2 ET UM3

Les constructions s'implanteront, soit :

- sur au plus une limite séparative touchant une voie et en retrait des autres limites séparatives à une distance au moins égale à 2m,
Ou,
- à une distance au moins égale à 2m de toutes les limites séparatives.

Toutefois, le long du boulevard de la Plage, dans sa portion comprise entre la rue Léo Neveu et l'allée de la Chapelle, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, peuvent être implantées au plus sur deux limites séparatives ou en retrait à une distance au moins égale à 2m de celles-ci.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions à usage d'annexes ou de stationnement, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes, implantées en limite des voies publiques ou en retrait de 2m et en retrait de 2 ou 4m pour celles situées le long du boulevard de la Plage, dans sa portion comprise entre la rue Léo

Neveu et l'allée de la Chapelle, s'implanteront au plus sur une limite séparative touchant une voie ou en retrait de 2m de celle-ci.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente pourra être admise. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 2m de l'une ou l'autre de ces limites ou de toutes. Sauf pour les constructions, installations ou aménagements réalisés dans la portion du boulevard de la Plage, comprise entre la rue Léo Neveu et l'allée de la Chapelle, où un retrait minimum de 2m devra être respecté.

Les règles d'implantation précitées ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000volts), autorisées en secteur UM3, qui pourront s'implanter librement.

III – DANS LE SECTEUR UM4

Les constructions peuvent être implantées, soit :

- sur au plus une limite séparative touchant une voie et en retrait des autres limites séparatives à une distance au moins égale à 2m,
Ou,
- à une distance au moins égale à 2m de toutes les limites séparatives.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, peuvent être implantées au plus sur deux limites séparatives ou en retrait à une distance au moins égale à 2m de celles-ci.

Toutefois, l'implantation des constructions à usage d'annexes ou de stationnement, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes, implantées en limite des voies publiques ou en retrait de 2m, s'implanteront au plus sur une limite séparative touchant une voie ou en retrait de 2m de celle-ci.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente pourra être admise. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 2m de l'une ou l'autre de ces limites ou de toutes.

Article UM 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I – DANS LES SECTEURS UM1 ET UM4

Pas de prescriptions.

II – DANS LES SECTEURS UM2 ET UM3

Les constructions devront s'implanter, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à une distance minimale de 2m.

Article UM 9 : Emprise au sol

I – DANS LE SECTEUR UM1

Pour les constructions neuves, il est fixé une emprise au sol minimale à respecter de 80% de l'unité foncière, sans excéder 85%.

Pour les travaux sur constructions existantes et conservées, au moins pour partie, ainsi que pour les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, il est fixé une emprise au sol maximale à respecter égale à 80% de l'unité foncière.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 90% de la superficie de l'unité foncière

II – DANS LES SECTEURS UM2, UM3 ET UM4

Pour les constructions neuves, il est fixé une emprise au sol minimale à respecter de 60% de l'unité foncière, sans excéder 70%.

Pour les travaux sur constructions existantes et conservées, au moins pour partie, ainsi que pour les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, il est fixé une emprise au sol maximale à respecter égale à 60% de l'unité foncière.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 80% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UM2 et UM3 et 90% dans le secteur UM4.

Conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol pourra être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration sera égale au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, sans que l'emprise au sol n'excède, à l'issue de l'application de la majoration, 80% de l'unité foncière.

Article UM 10 : Hauteur maximale des constructions

I – DANS LE SECTEUR UM1

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15m au faîtage et 12,50m à l'égout du toit et R+3+C.

La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour les projets de modification de toiture-terrasse de constructions existantes en toiture à pentes à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable. Ainsi, et après transformation, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 17,50m et 15m à l'égout du toit.

Pour les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, la hauteur maximale ne devra pas excéder 3,50m au faîtage et 2,60m à l'égout du toit.

II – DANS LES SECTEURS UM2 ET UM3

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50m au faîtage et 9m à l'égout du toit et R+2+C.

La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour les projets de modification de toiture-terrasse de constructions existantes en toiture à pentes à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable. Ainsi, et après transformation, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 14m et 11,50m à l'égout du toit.

Pour les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, la hauteur maximale ne devra pas excéder 3,50m au faîtage et 2,60m à l'égout du toit.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 15m au faîtage et 12,50m à l'égout du toit.

Conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, la hauteur maximale autorisée pourra être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration sera égale au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, sans que la hauteur maximale, à l'issue de l'application de la majoration, n'excède 15m au faîtage et 12,50m à l'égout du toit.

Les règles de hauteur précitées ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité « HTB » (50.000volts), autorisées dans le secteur UM3, qui pourront avoir une hauteur différente et supérieure en raison d'exigences fonctionnelles et/ou techniques, liées aux besoins de l'activité.

III – DANS LE SECTEUR UM4

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50m au faîtage et 6,50m à l'égout du toit et R+1+C.

La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour les projets de modification de toiture-terrasse de constructions existantes en toiture à pentes à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable. Ainsi, et après transformation, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 11m et 9m à l'égout du toit.

Pour les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, la hauteur maximale ne devra pas excéder 3,50m au faîtage et 2,60m à l'égout du toit.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 15m au faîtage et 12,5m à l'égout du toit.

Conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, la hauteur maximale autorisée pourra être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration sera égale au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, sans que la hauteur maximale, à l'issue de l'application de la majoration, n'excède 11,50m au faîtage et 9m à l'égout du toit.

Article UM 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer aux chartes architecturales et paysagères jointes en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Les extensions et les surélévations de bâtiments existants et les constructions à usage de stationnement ou d'annexes seront réalisées dans un aspect semblable à la construction principale et devront respecter ses proportions.

I – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;
- pour les parties de constructions autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse, ceux-ci devront être végétalisés.

Sont interdits :

- les équipements techniques apparents en toiture. Ces équipements devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Ouvrages en saillie :

Sont recommandés :

- les oriels, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais ;
- les avant-toits, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais.

Sont interdits :

- les balcons de plus de 0,80m de profondeur en saillie sur le domaine public ;
- les pissettes et trop-pleins d'évacuation des eaux de pluie des balcons et terrasses en saillie sur le domaine public ;
- les descentes d'eaux pluviales apparentes en façade des bâtiments, en saillie sur le domaine public ;
- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

II – MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;
- les constructions d'un aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les matériaux réfléchissants ou brillants sur les toitures et en façades ;
- les murs aveugles ou les murs pignons sans traitement architectural.

Les murs aveugles ou les murs pignons devront être réalisés d'un aspect semblable aux façades principales. Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Il conviendra de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU.

De même, la mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

III – CLOTURES

Comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, « la préservation des valeurs paysagères fragiles passe par un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques ».

C'est pourquoi, pour les clôtures donnant sur rue, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives,
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80m (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments en bois, métal, grillage, ..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20m.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Pour les clôtures en limites séparatives, sont autorisés, en plus des éléments de clôture listés ci-dessus :

- les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80m sous réserve qu'ils soient peints ou enduits, des deux côtés, dans les mêmes teintes que la construction principale de la propriété ou d'une teinte claire, telle que celle de la pierre.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50m, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Article UM 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour des raisons de qualité urbaine et architecturale mais aussi pour favoriser le développement des commerces ou des bureaux en pied d'immeuble, les places de stationnement des constructions, hors construction de maisons individuelles ou travaux sur maisons individuelles existantes, devront être réalisées en sous-sol, sauf contrainte technique à justifier dans le dossier de demande de travaux.

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les maisons individuelles, dont habitation sociale : 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs, hors logements sociaux, compte tenu de la proximité de la gare d'Arcachon : seule 1 place de stationnement par logement est exigée et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs sociaux, compte tenu de la proximité de la gare d'Arcachon : seulement 0,5 place de stationnement par logement est exigée et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs à mixité sociale, compte tenu de la proximité de la gare d'Arcachon : seule 1 place de stationnement par logement, dit du « marché libre » et 0,5 place de stationnement par logement social sont exigées ainsi qu'1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement, quelle que soit sa nature.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100m² : 1 place de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 5 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100m² et inférieure ou égale à 150m² : 2 places de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 7 vélos ;

- pour une surface de plancher supérieure à 150m² : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les établissements d'activités commerciales :

Commerces courants :

- pour une surface de vente de 1 à 80m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80m² et inférieure ou égale à 160m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160m² de surface de plancher : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

Hôtels, restaurants et résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre à partir de la 9^{ème} unité ;
- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher public de restaurant ;

Résidences pour personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour trois chambres.

Salles de spectacles et/ou de réunion :

- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher accueillant du public.

IV - Pour les établissements d'enseignement :

Etablissements du premier degré :

- 1 place de stationnement par salle de classe ;
- 1 aire de stationnement pour les deux roues.

Etablissements du second degré :

- 2 places de stationnement par salle de classe ;
- 1 aire de stationnement pour les deux roues.

Modalités d'application :

Les chiffres des besoins de places de stationnement, calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximale de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UM 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

I- RAPPELS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200m de terrains de bois, forêts, landes. Il est également obligatoire sur 50m aux abords de construction de toute nature et sur 10m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. De plus, en zones urbaines, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les plantations constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

A ce titre, un contrôle précis des plantations mentionnées au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé. Seuls les arbres de haute tige compris dans l'emprise du projet de construction seront autorisés à être abattus. En compensation de tout arbre autorisé à être abattu, un arbre de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation, devra être planté.

II- COEFFICIENT D'ESPACES VERTS

II-1- DANS LE SECTEUR UM1

10% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Pour les constructions qui ont l'obligation, aux termes du présent règlement, de réaliser les places de stationnement, nécessaires à l'opération, en sous-sol, au moins 5% de la superficie de l'unité foncière devront être laissés libre de toute occupation, tant au sol qu'en sous-sol, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, en plus des ouvrages dédiés qui devront être réalisés, de type bassin de rétention par exemple.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 5%.

II-2- DANS LES SECTEURS UM2, UM3 ET UM4

15% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Pour les constructions ayant recours aux dispositions prévues à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier à la majoration de l'emprise au sol, et autorisées par le présent règlement du PLU, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 10%.

Pour les constructions qui ont l'obligation, aux termes du présent règlement, de réaliser les places de stationnement, nécessaires à l'opération, en sous-sol, au moins 7% de la superficie de l'unité foncière

devront être laissés libre de toute occupation, tant au sol qu'en sous-sol, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, en plus des ouvrages dédiés qui devront être réalisés, de type bassin de rétention par exemple.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 5%.

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond aux secteurs d'habitats à dominante de maisons individuelles. Elle est parfois ponctuée de bâtiments collectifs implantés isolément. Elle correspond aux zones pavillonnaires dont le caractère est à préserver. Elle est en très grande majorité couverte d'espaces verts qui doivent être préservés et valorisés.

Elle comprend neuf sous-secteurs :

- Le secteur UP1 qui correspond au quartier du Moulleau et des Abatilles, constitué de maisons individuelles sur jardins.
- Le secteur UP2 qui correspond au lotissement du Parc Pereire, situé en site inscrit, et à une partie située sous le parc des Abatilles, constitué d'un habitat individuel peu dense dans un tissu aéré.
- Le secteur UP3 qui correspond à la résidence de l'Etoile, constitué de maisons de ville accolées sur un parcellaire étroit et des appartements en immeuble de taille moyenne.
- Le secteur UP4 qui correspond au quartier de la Ville d'Hiver, constitué de villas de caractère implantées dans des jardins de belle taille et arborés. On trouve, dans ce secteur, la plupart des villas dont l'intérêt architectural justifie l'inscription de ce secteur en espace protégé, notamment en site inscrit.
- Le secteur UP5 qui correspond au quartier de La Chapelle et aux constructions situées le long de l'avenue Nelly Deganne et du boulevard Deganne, constitué principalement d'habitat individuel, aux caractéristiques de villas de caractère, sur un parcellaire aéré.
- Le secteur UP6 qui correspond à une grande partie du tissu pavillonnaire situé à l'Est de la commune sur les quartiers de Saint-Ferdinand et de l'Aiguillon, constitué d'habitats individuels denses.
- Le secteur UP7 qui correspond au tissu pavillonnaire situé à l'Est de la commune sur le quartier de l'Aiguillon, constitué d'habitats individuels denses sur un parcellaire largement morcelé et de très petites tailles.
- Le secteur UP8 qui correspond au secteur situé autour de la rue Emile Doussy, constitué d'un habitat mixte individuel et collectif sur un parcellaire irrégulier.
- Le secteur UP9 qui correspond à la résidence des « Grands Chênes ».

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

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités de service, d'industrie, de commerce et d'artisanat qui ne sont pas mentionnées au paragraphe II.2 de l'article UP 2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les entrepôts ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- Contrairement aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme et dans un souci de préservation des caractéristiques paysagères et architecturales des quartiers, toutes les règles édictées par le présent règlement de zone du PLU s'appliquent à chaque parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division constitutive de lotissement ou à une division effectuée conformément à un permis de construire, prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositions de l'article L. 151-20 du Code de l'Urbanisme s'appliquent au secteur UP4 qui correspond au quartier de la Ville d'Hiver. Ainsi, il est fixé pour ce secteur, à l'article 5 du présent règlement de zone du PLU, une surface de plancher maximale des constructions en fonction de la taille des terrains ;
- Sur tout le territoire communal, les démolitions de construction, en tout ou partie, sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20.06.2014 prise en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les travaux portant sur des éléments remarquables du bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, se référer à la charte architecturale jointe en annexe au présent P.L.U., et en particulier aux fiches descriptives desdits éléments ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, au titre de l'article R.421-23 du même Code ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Dans les espaces verts à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, dans la zone littorale du Parc des Abatilles, site classé le 30.03.1936, dans la partie Nord de la Ville d'Hiver, site inscrit le 23.05.1943, dans le Parc Pereire, site inscrit le 01.06.1943, et dans l'ensemble formé par la Ville d'Hiver, site inscrit le 18.09.1985, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration

préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme ;

- Conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, pour les secteurs UP6, UP7 et UP8, l'emprise au sol et la hauteur des constructions pourront être majorées pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (voir les modalités d'application aux articles 9 et 10 du présent règlement de zone) ;
- Conformément à l'article L. 151-21 du Code de l'Urbanisme, le lotissement, situé au Sud du Camping Club d'Arcachon, au carrefour des allées Jean Balde et Elisée Reclus, sera réalisé sous forme « d'éco-lotissement » (voir les dispositions spécifiques, qui seront appliquées aux travaux d'aménagement du terrain et aux constructions en termes de performances énergétiques et environnementales, à l'article 14 du présent règlement de zone) ;
- Enfin, il est rappelé ici que le secteur du quartier du Moulleau est concerné, dans sa frange littorale, par le risque d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, approuvé le 31.12.2001. Ce quartier est inscrit, pour partie, en zone d'aléa faible uniquement et est donc, pour les zones concernées, constructible sous conditions (se reporter au règlement du plan de prévention des risques joint en annexe au P.L.U., « Annexe n°6.16 »).

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

II.1 – DANS LES SECTEURS UP1, UP2, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8 ET UP9

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UP 1 ;
- L'extension ou le changement de destination des constructions à usage d'activités de service, d'industrie, de commerce et d'artisanat en exploitation à la date d'approbation de la révision du PLU. Sont en plus admis dans le secteur UP6 :
- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB ».

II.2 – DANS LE SECTEUR UP4

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UP 1 ;
- Les constructions d'équipements hôteliers ;
- L'extension ou le changement de destination des constructions à usage d'activités de service, d'industrie, de commerce et d'artisanat en exploitation à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB ».

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP 3 : Accès et voirie

I - ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Pour les unités foncières n'ayant pas d'accès direct à une voie, les passages existants ou à aménager sur fond voisin ou en copropriété ou de toute autre servitude doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1^{ère} (RD 218 et 650) et de 2^{ème} (RD 217^E1 et 218^E1) catégorie, situées hors agglomération, sont interdits.

Le Centre Routier Départemental du Conseil Général de la Gironde sera systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Il pourra refuser cet accès ou ne l'autoriser que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

II - VOIRIE

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

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 6m
 - largeur minimale de plate-forme : 7m
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée, plate-forme incluse : 5m

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières ou plusieurs bâtiments, sur une même unité foncière, doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8m.

Des adaptations aux mesures précitées pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres. Ainsi, les dimensions précitées pourront être chacune réduite d'1m, à l'exception de celle du demi-tour lorsqu'il est nécessaire.

Article UP 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

III – EAUX PLUVIALES

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé.

Tout projet devra préciser dans une note explicative comment les eaux seront collectées, traitées et infiltrées sur la parcelle (ouvrage dédié sur la parcelle et/ou infiltration naturelle dans ses espaces libres). Les ouvrages ne pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel que sous réserve de l'accord des Services Techniques de la Ville.

Les descentes d'eaux pluviales ne pourront, en aucun cas, traverser le domaine public communal, en particulier les trottoirs, pour rejoindre les ouvrages.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UP 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

I – DANS LES SECTEURS UP1, UP2, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8 ET UP9

Sans objet.

II – DANS LE SECTEUR UP4

Conformément à l'article L.151-20 du Code de l'Urbanisme et considérant que le quartier de la Ville d'Hiver est issu d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieurement au 20^{ème} siècle, qui a conservé son caractère remarquable de parc, les surfaces de plancher des constructions sont réglementées, en fonction de la taille des terrains, de la manière suivante :

- Aucune création de surface de plancher nouvelle ne sera autorisée, exception faite des constructions à usage d'annexe ou de stationnement à condition qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500m² ;
- Seuls sont autorisés des travaux d'extension, de surélévation et/ou de simple rénovation des constructions existantes à condition que la surface de plancher totale après travaux, soit la surface de plancher existante plus la surface de plancher créée, n'excède pas 20% de la superficie de l'unité foncière pour les terrains d'une superficie supérieure à 500m² et inférieure à 1000m². Sont également autorisées, en plus, les constructions à usage d'annexe ou de stationnement à condition qu'elles n'excèdent pas 25m² de surface de plancher ;
- La surface de plancher des constructions n'excèdera pas 25% de la superficie de l'unité foncière, en prenant en compte, dans ce calcul, les surfaces de plancher existantes qui seraient conservées dans le cadre du projet, pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1000m². Sont également autorisées, en plus, les constructions à usage d'annexe ou de stationnement à condition qu'elles n'excèdent pas 30m² de surface de plancher.

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – DANS LE SECTEUR UP1

I-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques. La distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

Toutefois, l'implantation des annexes ou des stationnements, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront, soit :

- en retrait de 2m des voies publiques ;

Ou,

- en retrait de 4m.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente.

Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 3m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

I-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, des annexes ou des stationnements, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

II – DANS LE SECTEUR UP2

II-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m par rapport aux voies publiques.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, devront être implantés à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques. La distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 4m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

II-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, des annexes et des stationnements, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements tels que le local technique, devront être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

III – DANS LE SECTEUR UP3

III-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions, les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques. Pour les piscines, la distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 3m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

III-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, des annexes ou des stationnements, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

IV – DANS LE SECTEUR UP4

IV-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être également implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière.

Toutefois, l'implantation des annexes ou des stationnements, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront, soit :

- en retrait de 2m des voies publiques ;

Ou,

- en retrait de 4m.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 3m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

Les règles d'implantation précitées ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000volts) qui pourront s'implanter librement.

IV-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, des annexes ou des stationnements, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

V – DANS LE SECTEUR UP5

V-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m par rapport aux voies publiques.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être également implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière.

Toutefois, l'implantation des annexes ou des stationnements, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront, soit :

- en retrait de 4m des voies publiques ;

Ou,

- en retrait de 6m.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente.

Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 4m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

V-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, des annexes ou des stationnements, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

VI – DANS LE SECTEUR UP6

VI-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU BASSIN

Dans le secteur UP6, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport au Bassin, soit à 4m de la limite de zone UB.

VI-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2m par rapport aux voies publiques.

Toutefois, le long du boulevard de la Plage, de l'avenue de Mendivil et de la rue des Mérics, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques. La distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

Toutefois, l'implantation des annexes ou des stationnements, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront, soit :

- en limite des voies publiques ;

Ou,

- en retrait de 2m ;

Et,

- en retrait de 2m ou de 4m pour les constructions qui seront réalisées sur les propriétés situées boulevard de la Plage, avenue de Mendivil et rue des Mérics.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limite des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 1m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies. Sauf pour les constructions, installations ou aménagements réalisés boulevard de la Plage, avenue de Mendivil et rue des Mérics où un retrait minimum de 2m devra être respecté.

Les règles d'implantation précitées ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000volts) qui pourront s'implanter librement.

VI-3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, des annexes ou des stationnements, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

VII – DANS LE SECTEUR UP7

VII-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2m par rapport aux voies publiques, exception faite d'une partie de la construction principale qui peut s'implanter en limite des voies publiques sur au plus un tiers de la longueur de la façade sur voie.

Les constructions à usage d'annexes et de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques. La distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

Toutefois, l'implantation des annexes ou des stationnements, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront, soit :

- en limite des voies publiques ;

Ou,

- en retrait de 2m.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limite des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 1m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

VII-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, des annexes ou des stationnements, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

VIII – DANS LE SECTEUR UP8

VIII-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2m par rapport aux voies publiques.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques. La distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

Toutefois, l'implantation des annexes ou des stationnements, pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront, soit :

- en limite des voies publiques ;

Ou,

- en retrait de 2m.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limite des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 1m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

VIII-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, des annexes ou des stationnements, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux emprises publiques.

IX – DANS LE SECTEUR UP9

IX-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m par rapport aux voies publiques.

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

Toutefois, l'implantation des constructions à usage d'annexes ou de stationnement pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes s'implanteront, soit :

- en retrait de 4m des voies publiques ;

Ou,

- en retrait de 6m.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites des voies publiques ou en retrait dans une bande comprise entre 0 et 4m ou les deux, soit une partie de la construction implantée en limite et l'autre en retrait, notamment pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

IX-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, des annexes et des stationnements, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – DANS LES SECTEURS UP1, UP2, UP5 ET UP9

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de l'unité foncière à une distance au moins égale à 4m.

II – DANS LE SECTEUR UP4

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de l'unité foncière à une distance au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4m.

Ces règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000volts) qui pourront s'implanter librement.

III – DANS LES SECTEURS UP3, UP6 ET UP8

Les constructions s'implanteront, soit :

- sur au plus une limite séparative touchant une voie et en retrait des autres limites séparatives à une distance au moins égale à 2m,
Ou,
- à une distance au moins égale à 2m de toutes les limites séparatives.

Les règles d'implantation précitées ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000volts), autorisées dans le secteur UP6, qui pourront s'implanter librement.

IV – DANS LE SECTEUR UP7

Les constructions s'implanteront soit :

- sur les limites séparatives,
- Ou,
- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 2m.

V – POUR LES PISCINES

V-1 – DANS LES SECTEURS UP1, UP2, UP3, UP4, UP5

Les piscines, et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 4m par rapport aux limites séparatives.

V-2 – DANS LES SECTEURS UP6, UP7 ET UP8

Les piscines, et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2m par rapport aux limites séparatives.

VI – POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ANNEXES OU DE STATIONNEMENT

VI-1 – DANS LES SECTEURS UP1 ET UP4

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, peuvent être implantées au plus sur deux limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 2m de celles-ci.

Toutefois, l'implantation de ces constructions pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande. Dans ce cas, les annexes, implantées en retrait des voies publiques de 2 ou 4m, s'implanteront au plus sur une limite séparative touchant une voie ou en retrait de 2m de celle-ci.

VI-2 – DANS LE SECTEUR UP2

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport aux limites séparatives.

VI-3 – DANS LE SECTEUR UP3

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative touchant une voie ou en retrait de 2m de celle-ci.

VI-4 – DANS LES SECTEURS UP5 ET UP9

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, peuvent être implantées au plus sur deux limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 2m de celles-ci.

Toutefois, l'implantation de ces constructions pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande. Dans ce cas, les annexes, implantées en retrait des voies publiques de 4 ou 6m, s'implanteront au plus sur une limite séparative touchant une voie ou en retrait de 2m de celle-ci.

VI-5 – DANS LE SECTEUR UP6

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, peuvent être implantées au plus sur deux limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 2m de celles-ci.

Toutefois, l'implantation de ces constructions pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande. Dans ce cas, les annexes, implantées en limites des voies publiques ou en retrait de 2m et en retrait de 2 ou 4m pour celles situées boulevard de la Plage, avenue de Mendivil et rue des Mérics, s'implanteront au plus sur une limite séparative touchant une voie ou en retrait de 2m de celle-ci.

VI-6 – DANS LES SECTEURS UP7 ET UP8

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, peuvent être implantées au plus sur deux limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 2m de celles-ci.

Toutefois, l'implantation de ces constructions pourra être différente lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques ou lorsque la construction nécessiterait l'abattage d'arbres ou d'essences végétales. Les raisons devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans ce cas, les annexes, implantées en limite des voies publiques ou en retrait de 2m, s'implanteront au plus sur une limite séparative touchant une voie ou en retrait de 2m de celle-ci.

VII – POUR LES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

VII-1 – DANS LES SECTEURS UP1, UP2, UP5 ET UP9

Les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives sous réserve que leur hauteur, sur ces limites, n'excède pas 8,50m. Au-delà de cette hauteur, ces constructions, installations ou aménagements, s'implanteront avec un retrait minimum de 2m.

VII-2 – DANS LE SECTEUR UP4

Les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives sous réserve que leur hauteur, sur ces limites, n'excède pas 11,50m. Au-delà de cette hauteur, ces constructions, installations ou aménagements, s'implanteront avec un retrait minimum de 2,50m.

VII-3 – DANS LES SECTEURS UP3, UP6 ET UP8

Les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives ou en retrait, dans une bande comprise entre 0 et 2m de l'une ou l'autre de ces limites ou de toutes.

Pour les constructions, installations et aménagements implantés en limites séparatives, leur hauteur, sur ces limites, ne devra pas excéder 8,50m.

VII-4 – DANS LE SECTEUR UP7

Les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives ou en retrait, dans une bande comprise entre 0 et 2m de l'une ou l'autre de ces limites ou de toutes.

Pour les constructions, installations et aménagements implantés en limites séparatives, leur hauteur, sur ces limites, ne devra pas excéder 6,50m.

Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs de la zone UP, les constructions devront s'implanter, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à une distance minimale de 2m.

Article UP 9 : Emprise au sol

I – DANS LES SECTEURS UP1, UP2 ET UP4

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

II – DANS LE SECTEUR UP5

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

III – DANS LES SECTEURS UP6 ET UP9

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

IV – DANS LES SECTEURS UP3, UP7 ET UP8

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

V – POUR LES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

V-1 – DANS LE SECTEUR UP1

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

V-2 – DANS LES SECTEURS UP2 ET UP4

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

V-3 – DANS LES SECTEURS UP5, UP6 ET UP9

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

V-4 – DANS LES SECTEURS UP3, UP7 ET UP8

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

VI – POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-28 DU CODE DE L'URBANISME

VI-1 – DANS LE SECTEUR UP6

Conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol pourra être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration sera égale au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, sans que l'emprise au sol n'excède, à l'issue de l'application de la majoration, 60% de l'unité foncière.

VI-2 – DANS LES SECTEURS UP7 ET UP8

Conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol pourra être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration sera égale au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, sans que l'emprise au sol n'excède, à l'issue de l'application de la majoration, 70% de l'unité foncière.

VII – DANS TOUS LES SECTEURS

L'emprise au sol des constructions nécessaires strictement à l'exercice d'activités de service, d'industrie, de commerce et d'artisanat, en exploitation à la date d'approbation de la révision du PLU, ne peut pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article UP 10 : Hauteur maximale des constructions

I – DANS LES SECTEURS UP1, UP2, UP3, UP5, UP6 ET UP8

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50m au faîtage et 6,50m à l'égout du toit et R+1+C.

Toutefois, pour les constructions situées le long du bd de la Plage, dans sa portion comprise entre la rue des Marins et l'avenue Victoria et sur une profondeur de 25m maximum, comptée à partir de ce boulevard, la hauteur maximale autorisée est de 11,50m au faîtage et 9m à l'égout du toit et R+2+C.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 11,50m au faîtage et 9m à l'égout du toit, sauf si ces constructions, aménagements ou installations sont implantés en limites séparatives. Dans ce cas, leur hauteur, sur ces limites, n'excèdera pas 8,50m.

Les règles de hauteur précitées ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité « HTB » (50.000volts), autorisées dans le secteur UP6, qui pourront avoir une hauteur différente et supérieure en raison d'exigences fonctionnelles et/ou techniques, liées aux besoins de l'activité.

II – DANS LE SECTEUR UP4

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50m au faîtage et 9m à l'égout et R+2+C.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 15m au faîtage et 12,50m à l'égout du toit, sauf si ces constructions, aménagements ou installations sont implantés en limites séparatives. Dans ce cas, leur hauteur, sur ces limites, n'excèdera pas 11,50m.

Les règles de hauteur précitées ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité « HTB » (50.000volts) qui pourront avoir une hauteur différente et supérieure en raison d'exigences fonctionnelles et/ou techniques, liées aux besoins de l'activité.

III – DANS LE SECTEUR UP7

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6,50m au faîtage et 4,50m à l'égout du toit et R+C.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 8,50m au faîtage et 6,50m à l'égout du toit, sauf si ces constructions, aménagements ou installations sont implantés en limites séparatives. Dans ce cas, leur hauteur, sur ces limites, n'excèdera pas 6,50m.

IV – DANS LE SECTEUR UP9

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14,50m au faîtage et 12m à l'égout du toit et R+3.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 15m au faîtage et 12,50m à l'égout du toit, sauf si ces constructions, aménagements ou installations sont implantés en limites séparatives. Dans ce cas, leur hauteur, sur ces limites, n'excèdera pas 8,50m.

V – POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-28 DU CODE DE L'URBANISME

V-1 – DANS LES SECTEURS UP6 ET UP8

Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale autorisée pourra être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration sera égale au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, sans que la hauteur maximale, à l'issue de l'application de la majoration, n'excède 11,50m au faîtage et 9m à l'égout du toit.

V-2 – DANS LE SECTEUR UP7

Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale autorisée pourra être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration sera égale au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, sans que la hauteur maximale, à l'issue de l'application de la majoration, n'excède 8,50m au faîtage et 6,50m à l'égout du toit.

VI – DANS TOUS LES SECTEURS

La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour les projets de modification de toiture-terrasse de constructions existantes en toiture à pentes à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface de plancher.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de stationnement ne doit pas excéder 3,50m au faîtage et 2,60m à l'égout du toit.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximale autorisée sur ces limites est de 2,60m.

Article UP 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer aux chartes architecturales et paysagères jointes en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Les extensions et surélévations de bâtiments existants ainsi que les constructions à usage d'annexes ou de stationnement seront réalisées dans un aspect semblable à la construction principale.

I – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;
- pour les parties de constructions autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse, ceux-ci devront être végétalisés.

Sont interdits :

- les équipements techniques apparents en toiture. Ces équipements devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Ouvrages en saillie :

Sont recommandés :

- les oriels, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais ;
- les avant-toits, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais.

Sont interdits :

- les balcons de plus de 0,80m de profondeur en saillie sur le domaine public ;
- les pissettes et trop-pleins d'évacuation des eaux de pluie des balcons et terrasses en saillie sur le domaine public ;
- les descentes d'eaux pluviales apparentes en façade des bâtiments, en saillie sur le domaine public ;
- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

II – MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ... ;
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;
- les constructions d'aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les matériaux réfléchissants ou brillants sur les toitures et en façades ;
- les murs aveugles ou les murs pignons sans traitement architectural.

Les murs aveugles ou les murs pignons seront réalisés d'un aspect semblable aux façades principales.

Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Il conviendra de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU.

De même, la mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

III – CLOTURES

Comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, « la préservation des valeurs paysagères fragiles passe par un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques ».

C'est pourquoi, sur l'ensemble des limites de l'unité foncière, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80m (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments en bois, métal, grillage, ..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20m.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50m, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Article UP 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les maisons individuelles, dont habitation sociale : 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs, hors logements sociaux : 1,5 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs sociaux : 1 place de stationnement par logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement ;
- pour les immeubles de logements collectifs à mixité sociale : 1,5 place de stationnement par logement, dit du « marché libre » et 1 place de stationnement par logement social ainsi qu'1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 1,5 vélo par logement, quelle que soit sa nature.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100m² : 1 place de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 5 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100m² et inférieure ou égale à 150m² : 2 places de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 7 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150m² : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les établissements d'activités commerciales :

Commerces courants :

- pour une surface de vente de 1 à 80m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80m² et inférieure ou égale à 160m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160m² de surface de plancher : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

Hôtels, restaurants et résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre à partir de la 9^{ème} unité ;
- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher public de restaurant ;

Résidences pour personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour trois chambres.

Salles de spectacles et/ou de réunion :

- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher accueillant du public.

IV - Pour les établissements d'enseignement :Etablissements du premier degré :

- 1 place de stationnement par salle de classe ;
- 1 aire de stationnement pour les deux roues.

Etablissements du second degré :

- 2 places de stationnement par salle de classe ;
- 1 aire de stationnement pour les deux roues.

Modalités d'application :

Les chiffres des besoins de places de stationnement, calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximale de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UP 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**I - RAPPELS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200m de terrains de bois, forêts, landes. Il est également obligatoire sur 50m aux abords de construction de toute nature et sur 10m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

De plus, en zones urbaines, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver, repérés aux documents graphiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les plantations constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

A ce titre, un contrôle précis des plantations mentionnées au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé. Seuls les arbres de haute tige compris dans l'emprise du projet de construction seront autorisés à être abattus. En compensation de tout arbre autorisé à être abattu, un arbre de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation, devra être planté.

II – COEFFICIENT D'ESPACES VERTS

II-1 – DANS LE SECTEUR UP1

35% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 5%.

II-2 – DANS LES SECTEURS UP2 ET UP4

35% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 15%.

II-3 – DANS LES SECTEURS UP5, UP6 ET UP9

35% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Pour les constructions ayant recours aux dispositions prévues à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier à la majoration de l'emprise au sol, et autorisées par le présent règlement du PLU, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 15%.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 10%.

II-4 – DANS LES SECTEURS UP3, UP7 ET UP8

25% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Pour les constructions ayant recours aux dispositions prévues à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier à la majoration de l'emprise au sol, et autorisées par le présent règlement du PLU, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 10%.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 5%.

Article UP 14 : Critères de performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du présent article s'appliquent exclusivement aux futures constructions du lotissement situé au Sud du Camping Club d'Arcachon, au carrefour des allées Jean Balde et Elisée Reclus.

Le terrain, destiné à être loti, est inscrit en secteur UP1 du présent P.L.U.

Au-delà des 13 précédents articles, s'appliqueront également, aux travaux d'aménagement du site et aux futures habitations, les critères de construction suivants :

I – LE PARTI D'AMENAGEMENT ET L'INTEGRATION DU PROJET DANS LE SITE

Le parti d'aménagement tendra à maintenir le caractère calme, intimiste et boisé du site.

- Ainsi, pour préserver le caractère boisé du site, tous les arbres remarquables seront conservés ainsi que l'essentiel des autres catégories d'arbres.

Tout abattage d'arbre pour des raisons sanitaires, techniques ou sécuritaires, entraînera, à titre compensatoire, une replantation de même nature avec respect des diamètres et des hauteurs de tige.

De plus, en complément des arbres existants et conservés dans le cadre du projet d'aménagement, l'opérateur s'engage à planter une vingtaine d'autres arbres de haute tige et de belle facture. Portant le nombre total d'arbres, à la fin des travaux, à 100 unités.

Enfin, de nouvelles zones végétalisées seront aménagées en « tampon » entre les habitations existantes et les futures constructions comme entre celles-ci.

Afin de gérer durablement ce couvert végétal, un programme de renouvellement de plantation d'espèces locales sera établi dans le cadre d'un plan de gestion.

- Pour préserver le calme et l'intimité du site, les circulations douces seront privilégiées et les points d'accès à la forêt de « Camicas » maintenus.

Ainsi, la circulation et le stationnement des véhicules ne se feront pas au cœur du site ni de manière individuelle et propre à chaque habitation mais de manière collective et à l'entrée du site, quel que soit le véhicule (classique, électrique, hybride, vélos,...).

II – LES TRAVAUX NECESSAIRES A LA CIRCULATION ET AUX RESEAUX

Le site peut être desservi par les réseaux de gaz, d'électricité basse tension et de télécommunications, notamment le haut débit. Il peut être raccordé au réseau d'eau potable existant ainsi qu'à l'assainissement et aux eaux usées. Les travaux de raccordement nécessaires seront réalisés sous couvert des avis et prescriptions des services gestionnaires, tels que la COBAS, le SIBA, ERDF/GRDF, France Télécom,...

II-1 - LA VOIRIE

La voirie sera traitée avec des matériaux de type « ECOVERR » avec liant écologique de type « ECO'STABIL » et sera délimitée par des traverses en bois arasées.

II-2 – CHEMINEMENT PIETON

Le cheminement piéton sera traité avec des matériaux de type « ENVERR'PAQ » avec liant écologique de type « ECO-STABIL ». Les cheminements piétonniers seront délimités par des bordures en bois auto-clavés de quatrième classe.

II-3 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de limiter l'impact visuel des dispositifs de collecte des déchets, il sera mis en place, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de cette collecte, deux containers enterrés permettant, outre la collecte, le tri sélectif des déchets. Ces containers seront positionnés, comme le stationnement, à l'entrée du site en bordure de la voie publique (allée Jean Balde).

II-4 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

II-4-1 – GESTION DES EAUX PLUVIALES DES PARTIES COMMUNES

Les eaux de ruissellement sur la voirie de desserte du site seront directement infiltrées sur celui-ci.

Sur la voirie d'accès, le profil en travers de la chaussée en mono-pente devra permettre un écoulement et une infiltration sur l'accotement qui sera reprofilé en noue paysagère, voire avec une tranchée drainante, elle sera développée dans un géotextile et recouverte de sable du site.

Pour le cheminement piétonnier, une solution, à objectif équivalent de la voirie, devra être mise en place.

II-4-2 – GESTION DES EAUX PLUVIALES DES PARTIES PRIVATIVES

Des citernes de récupération d'eau de pluie seront installées pour chaque maison permettant ainsi, par ce biais, l'arrosage des espaces verts privatifs notamment. Ces eaux de pluie pourront aussi être utilisées pour les lave-linges, les toilettes et les points d'eau non potable.

II-5 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

Il sera réalisé sous forme de « LEDS » avec des détecteurs de présence.

III – LES CRITERES DE CONSTRUCTION DES FUTURES HABITATIONS

Les futures constructions répondront aux thématiques A.E.U. (Approche Environnementale de l'Urbanisme) et satisferont aux labels d'efficacité énergétique et d'environnement suivant :

- Le label BBC EFFINERGIE,
- Ou,
- Le label HABITAT ET ENVIRONNEMENT.

III-1 – LE LABEL BBC EFFINERGIE

Les logements labellisés BBC garantissent une haute performance énergétique grâce à :

- Une isolation optimisée ;
- Une bonne étanchéité à l'air, notamment aux endroits sensibles (fenêtres et portes) ;
- Une ventilation contrôlée permanente, qui assure confort et qualité de l'air ;
- Une orientation favorisant la lumière naturelle ;
- L'utilisation d'énergies renouvelables pour le chauffage, le rafraîchissement et l'eau chaude sanitaire.

L'objectif recherché pour les constructions est de ne pas dépasser une valeur de consommation fixée par le label BBC pour y répondre favorablement et prétendre au classement.

III-2 – LE LABEL HABITAT ET ENVIRONNEMENT

La certification HABITAT et ENVIRONNEMENT atteste la qualité de confort et d'usage associée à des exigences de développement durable.

Elle engage le maître d'ouvrage à :

- Une bonne intégration au site (orientation, climat,...) ;
- Une limitation des impacts liés à la construction (chantier propre,...) ;
- Un choix des énergies visant à réduire l'effet de serre (énergies renouvelables, maîtrise des consommations électriques,...) ;
- Une gestion optimisée des ressources (économies d'eau, de chauffage, d'électricité,...) ;

De plus, cette certification engage le maître d'ouvrage sur :

- La pérennité de la construction (choix des matériaux,...) ;
- Le confort du logement (acoustique, aération/ventilation,...) ;
- La sensibilisation aux « gestes verts » (tri sélectif,...).

Ainsi, les constructions pourront, notamment, être équipées de chauffe-eau solaires individuels, ou d'une chaudière individuelle couplée à des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. Ces panneaux solaires, installés sur les toitures, devront obligatoirement y être intégrés. Ils ne pourront pas être posés en saillie sur les toits.

Par ailleurs, seuls les panneaux solaires sont autorisés. Les panneaux photovoltaïques, en vue de la revente d'énergie, sont interdits.

En alternative à la pose de panneaux solaires en toiture, des chauffe-eau individuels thermodynamiques pourront être installés.

TITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La Zone N couvre les grands espaces naturels boisés de Camicas.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Le secteur Ne qui correspond aux espaces comprenant des constructions limitées en site naturel telles que : Armaingaud (Association au Moulleau avec Vincent de Paul) et La Dune, le Tir au vol, le Bas Fond Dulas, le Camping Club d'Arcachon et l'ancien centre de Télétransmission de Camicas Est (propriété de France Télécom).
- Le secteur Np qui correspond aux espaces boisés aménagés en parcs ouverts au public, tels que le Parc Mauresque, le Parc des Abatilles et le Parc Pereire, ainsi qu'aux espaces boisés remarquables, identifiés en application de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme, tels que la partie de la forêt de « Camicas » entourant l'ancien centre de Télétransmission.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises au paragraphe II de l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I – RAPPELS

- Sur tout le territoire communal, les démolitions de construction, en tout ou partie, sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Sur tout le territoire communal, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20.06.2014 prise en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les travaux portant sur des éléments remarquables du bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, se référer à la charte architecturale jointe en annexe au présent P.L.U., et en particulier aux fiches descriptives desdits éléments ;

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, au titre de l'article R.421-23 du même Code ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Dans les espaces verts à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, dans la zone littorale du Parc des Abatilles, site classé le 30.03.1936, dans la partie Nord de la Ville d'Hiver, site inscrit le 23.05.1943, dans le Parc Pereire, site inscrit le 01.06.1943, et dans l'ensemble formé par la Ville d'Hiver, site inscrit le 18.09.1985, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

II – SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

II-1 – Dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » ;

II-2 – Dans les secteurs Ne :

- La réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt général et aux services publics ;
- Les installations d'émetteurs - récepteurs de télétransmission ;
- Le changement de destination de l'ancien centre de Télétransmission de Camicas Est en un lieu d'hébergement touristique nature, de type cabanes perchées, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) jointe aux documents graphiques du présent P.L.U. ;
- Les travaux sur constructions existantes, dont les extensions, ainsi que les travaux sur parcelles bâties, dont la construction de nouveaux bâtiments en lien avec la destination et l'usage de ceux existants et conservés dans le cadre des travaux, sous réserve du respect de l'emprise au sol globale fixée, par unité foncière, à l'article 9 du présent règlement de zone ;
- Les logements de fonction et de gardiennage nécessaires au fonctionnement des équipements existants et ceux liés à leur exploitation.

II-3 – Dans les secteurs Np :

- Conformément à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme :
Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, 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 :
1°) 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 ;
2°) 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 ;

- 3°) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4°) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) 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 ;
- 5°) 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.
- Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

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

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

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

III – EAUX PLUVIALES

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé.

Tout projet devra préciser dans une note explicative comment les eaux seront collectées, traitées et infiltrées sur la parcelle (ouvrage dédié sur la parcelle et/ou infiltration naturelle dans ses espaces libres).

Les ouvrages ne pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel que sous réserve de l'accord des Services Techniques de la Ville.

Les descentes d'eaux pluviales ne pourront, en aucun cas, traverser le domaine public communal, en particulier les trottoirs, pour rejoindre les ouvrages.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article N 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

Sans objet.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

En vue d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et risques d'accidents, le Conseil Général de la Gironde a prescrit, par sa délibération du 18 décembre 1991, des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions selon les normes ci-dessous :

- Routes départementales de 1^{ère} catégorie, les RD 218 et 650 :
- Habitation : 35m de l'axe ;
 - Autres : 25m de l'axe.

- Routes départementales de 2^{ème} catégorie, les RD 217^{E1} et 218^{E1} :
- Habitation : 25m de l'axe ;
 - Autres : 20m de l'axe.

II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES EN AGGLOMERATION

II-1 – Dans la zone N et les secteurs Np :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m par rapport aux voies publiques.

II-2 – Dans les secteurs Ne :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques.

II-3 – Dans toute la zone N et ses sous-secteurs :

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement doivent être implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, si elles ne sont pas situées dans le volume de l'immeuble à construire.

III – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, des annexes ou des stationnements, par rapport aux emprises publiques, est libre.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'à une distance égale à 2m des voies et emprises publiques ou en retrait d'un minimum de 4m.

Les règles d'implantation précitées, aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques, ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000volts), autorisées en zone N, qui pourront s'implanter librement.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I-1 – Dans la zone N et les secteurs Np :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de l'unité foncière à une distance au moins égale à 4m.

I-2 – Dans les secteurs Ne :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de l'unité foncière à une distance au moins égale à 2m.

I-3 – Dans toute la zone N et ses sous-secteurs :

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, implantées dans le tiers arrière de l'unité foncière, peuvent être implantées au plus sur deux limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 2m de celles-ci.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives sous réserve que leur hauteur, sur ces limites, n'excède pas 2,60m. Au-delà de cette hauteur, ces constructions, installations ou aménagements, s'implanteront avec un retrait minimum de 2m.

Les règles d'implantation précitées ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000volts), autorisées en zone N, qui pourront s'implanter librement.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront s'implanter, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à une distance minimale de 2m.

Article N 9 : Emprise au sol

I-1 – Dans la zone N et les secteurs Np :

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

I-2 – Dans les secteurs Ne, hors site de l'ancien centre de Télétransmission de Camicas Est :

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

I-3 – Dans le secteur Ne du site de l'ancien centre de Télétransmission de Camicas Est :

L'emprise au sol est limitée à l'emprise au sol des bâtiments existants, soit à 1.500m².

I-4 – Dans la zone N et les secteurs Ne, hors site de l'ancien centre de Télétransmission de Camicas Est :

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être différente sans pour autant excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50m au faîtage.

Pour les constructions à usage d'annexes ou de stationnement, leur hauteur n'excèdera pas 3,50m au faîtage et 2,60m à l'égout du toit.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 11,50m au faîtage, sauf si ces constructions, aménagements ou installations sont implantés en limites séparatives. Dans ce cas, leur hauteur, sur ces limites, n'excèdera pas 2,60m.

Les règles de hauteur précitées ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité « HTB » (50.000volts), autorisées en zone N, qui pourront avoir une hauteur différente et supérieure en raison d'exigences fonctionnelles et/ou techniques, liées aux besoins de l'activité.

Article N 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer aux chartes architecturales et paysagères jointes en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Les extensions et surélévations de bâtiments existants et les constructions à usage de stationnement ou d'annexes seront réalisées dans un aspect semblable à la construction principale et devront respecter ses proportions.

I – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;
- pour les parties de constructions autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse, ceux-ci devront être végétalisés.

Sont interdits :

- les équipements techniques apparents en toiture-terrasse. Ces équipements techniques devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Ouvrages en saillie :

Sont recommandés :

- les oriels, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais ;
- les avant-toits, caractéristique du patrimoine architectural arcachonnais.

Sont interdits :

- les balcons de plus de 0,80m de profondeur en saillie sur le domaine public ;
- les pissettes et trop-pleins d'évacuation des eaux de pluie des balcons et terrasses en saillie sur le domaine public ;
- les descentes d'eaux pluviales apparentes en façade des bâtiments, en saillie sur le domaine public ;
- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

II – MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;
- les constructions d'aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les matériaux réfléchissants ou brillants sur les toitures ;
- les murs aveugles ou les murs pignons sans traitement architectural.

Les murs aveugles ou les murs pignons seront réalisés d'un aspect semblable aux façades principales.

Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Il conviendra de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU.

De même, la mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

III – CLOTURES :

Comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, « la préservation des valeurs paysagères fragiles passe par un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques ». C'est pourquoi, sur l'ensemble des limites de l'unité foncière, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives,
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80m (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments en bois, métal, grillage, ..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20m.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50m, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Article N 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I – Pour les constructions à usage d'habitation et de logements :

1 place de stationnement par habitation ou logement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos par habitation ou logement.

II – Pour les constructions à usage de bureaux ou de salles de réunion :

- pour une surface de plancher de 1 à 100m² : 1 place de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 5 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100m² et inférieure ou égale à 150m² : 2 places de stationnement et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 7 vélos ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150m² : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire et 1 aire de stationnement ou 1 local pour les deux roues pouvant accueillir au minimum 2 vélos en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III – Pour les constructions à usage d'hôtels, restaurants et résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre à partir de la 9^{ème} unité ;
- 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m² au-delà des 100 premiers mètres carré de surface de plancher public de restaurant.

IV – Dans le secteur Ne, de l'ancien centre de Télétransmission de Camicas Est, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) (cf documents graphiques annexés au P.L.U.), le stationnement devra être traité, au moins pour moitié, en ouvrage dédié, soit :

- une superstructure intégrée à l'environnement,

Ou,

- un ouvrage réalisé en sous-sol.

Les chiffres des besoins de places de stationnement, calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximale de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I-RAPPELS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200m de terrains de bois, forêts, landes. Il est également obligatoire sur 50m aux abords de construction de toute nature et sur 10m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. De plus, en zones urbaines, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les plantations constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. A ce titre, un contrôle précis des plantations mentionnées au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé. Seul l'abattage d'arbre techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé. Dans le cas de coupe indispensable, une nouvelle plantation sera effectuée.

II – COEFFICIENT D'ESPACES VERTS

II-1 – Dans la zone N et les secteurs Np :

45% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

II-2 – Dans les secteurs Ne :

35% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Les surfaces imperméabilisées dévolues notamment aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

II-3 – Dans toute la zone N et ses sous-secteurs :

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à aménager en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige, pourra être différent sans pour autant être inférieur à 20%.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE :

La Zone NL correspond à la partie du territoire communal couverte par les espaces maritimes du littoral constitué des plages de la commune, dont l'occupation du sol est par ailleurs gérée par la concession de plage qui a été approuvée, après enquête publique, par arrêté préfectoral du 10 septembre 2013.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article NL 2.

Article NL 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les aménagements et équipements de toute nature liés aux activités nautiques, balnéaires, piscicoles et ostréicoles, sportives, touristiques et de plage ;
- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- les installations classées soumises à déclaration justifiant, conformément au Code de l'Environnement, les dispositions prises pour limiter leurs nuisances éventuelles ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NL 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article NL 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article NL 5 : Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains

Sans objet.

Article NL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Considérant que la zone NL fait partie du domaine public maritime et constitue une emprise publique dans son ensemble, seule l'implantation des constructions par rapport aux voies est règlementée.

Ainsi :

Les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 4m par rapport aux voies publiques.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être admis une implantation différente. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites des voies publiques ou en retrait d'un minimum de 2m.

Article NL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Considérant que la zone NL fait partie du domaine public maritime, les limites séparatives doivent être entendues comme celles séparant la zone de plage des zones urbanisées contigües.

Ainsi :

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives des unités foncières à une distance au moins égale à 4m.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente pourra être admise. Ces constructions, installations ou aménagements pourront s'implanter au plus jusqu'en limites séparatives sous réserve que leur hauteur, sur ces limites, n'excède pas 2,60m. Au-delà de cette hauteur, ces constructions, installations ou aménagements, s'implanteront avec un retrait minimum de 2m.

Article NL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront s'implanter, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à une distance minimale de 2m.

Article NL 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article NL 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6,50m au faîtage et 4,50m à l'égout du toit et R+C.

Pour les constructions publiques, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur hauteur pourra être différente sans pour autant excéder 8,50m au faîtage et 6,50m à l'égout du toit, sauf si ces constructions, aménagements ou installations sont implantés en limites séparatives. Dans ce cas, leur hauteur, sur ces limites, n'excèdera pas 2,60m.

Article NL 11 : Aspect extérieur

Avant tout projet de construction, il est recommandé de se référer à la charte architecturale et au schéma directeur de coloration joints en pièces annexes au PLU et de soumettre un avant-projet à l'Architecte Conseil de la Ville.

Sont interdits :

- les constructions d'aspect précaire, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération ;
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées ;
- les équipements techniques apparents en toiture-terrasse. Ces équipements devront être intégrés dans des locaux techniques clos et couverts.

Les choix des matériaux et des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, la mise en lumière des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, les couleurs vives sont prohibées et les couleurs naturelles recommandées.

Article NL 12 : Stationnement

Sans objet.

Article NL 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans objet.

DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS

1. MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions ;
- les démolitions ;
- les lotissements ;
- les installations classées ;
- les carrières ;
- les campings ;
- les stationnements ;
- les clôtures ;
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Les demandes d'autorisation de travaux sont regroupées en trois catégories principales :

- le permis de construire ;
- le permis d'aménager ;
- la déclaration préalable.

NB : Sur la commune d'Arcachon, demeurent applicables :

- le permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007, prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
- la déclaration préalable pour travaux de clôture, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007, prise en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- la déclaration préalable pour travaux de ravalement, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20.06.2014, prise en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus :

- Dans les espaces verts à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26.09.2007 prise en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme ;
- et
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Constructions particulières :

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières 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 inconvénients pour :

- la commodité du voisinage ;
- la santé, la sécurité, la salubrité publique ;
- la protection de la nature et de l'environnement ;
- la conservation de sites et monuments ;

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

Ces installations sont définies comme "installations classées". Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Leur demande d'autorisation ou de déclaration sera adressée à l'administration compétente en même temps que la demande de permis de construire.

2. TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés par les travaux, c'est-à-dire les unités foncières ou les parcelles concernées par lesdits travaux.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques et/ou des voies publiques ou privées et les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées sous le terme de "limites séparatives".

3. LIMITES SEPARATIVES ET VOIES PUBLIQUES

Selon les zones et les secteurs du P.L.U. dans lesquelles se situent les constructions, elles peuvent s'implanter, par exemple, « sur au plus une limite séparative touchant une voie et en retrait des autres limites séparatives à une distance au moins égale à 2m ».

La limite séparative s'entend de la ligne qui sépare une unité foncière de celle qui appartient à un autre propriétaire.

Si la limite séparative, qui touche une voie, sépare une unité foncière de celles qui appartiennent à plusieurs propriétaires, la construction ne pourra s'implanter que sur une seule des limites séparatives.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA MARGE DE REcul, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA MARGE DE REcul

La marge de recul est destinée à préserver le littoral, classé aux documents graphiques du P.L.U. en zone NL.

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite tracée au plan de zonage, qui correspond à la marge de recul, soit en retrait par rapport à celle-ci.

Les zones du P.L.U. concernées, par la marge de recul, sont les zones UF et UG.

VOIES PUBLIQUES

Il s'agit des chemins ou espaces publics ouverts aux piétons ou aux cycles et des voies ouvertes à la circulation automobile appartenant à une personne publique.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait, par rapport à ces voies publiques, selon une distance qui varie en fonction des zones et des secteurs du P.L.U. dans laquelle la construction se situe.

EMPRISES PUBLIQUES

Il s'agit des terrains cadastrés appartenant à une personne publique.

Les constructions, à l'exception des piscines, peuvent s'implanter librement par rapport à ces emprises publiques.

EMPLACEMENTS RESERVES (E.R) pour élargissement ou création de voies publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait, par rapport à ces emplacements réservés, selon une distance qui varie en fonction des zones et des secteurs du P.L.U. dans laquelle la construction se situe.

5. SURFACE DE PLANCHER ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

DEFINITION DE LA 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 planchers 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 1,80m ;*
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du 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.*

DEFINITION DU C.E.S.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL (article R.420-1 du code de l'urbanisme)

« *L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.* ».

Toutefois, aux termes du présent règlement du P.L.U. et afin de respecter l'architecture traditionnelle arcachonnaise, ne seront pas pris en compte dans ce calcul :

- Les ornements, tels que les éléments de modénature et les marquises ou auvents ;
- les balcons sur une largeur maximale de 0,80m, la partie éventuelle au-delà sera prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les oriels, bow-windows et galeries, sur une largeur maximale de 0,80m, la partie éventuelle au-delà sera prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les avant-toits et leurs supports, tels que corbeaux, pannes, consoles, encorbellements, poteaux qu'ils soient ou non ancrés dans le sol,..., sur une largeur maximale de 1m, la partie éventuelle au-delà sera prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les pergolas ;
- les garages et autres constructions totalement enterrés ;
- les piscines, si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60m ;
- les terrasses de plain pieds et celles n'excédant pas 0,60m de hauteur.

NB : EN ZONE UC

Le C.E.S. est différencié en fonction des constructions à usage d'activités économiques et des constructions à usage d'habitation mais il s'applique de manière cumulative, dans la limite de 80%, à l'ensemble de l'unité foncière lorsque les projets portent sur les deux usages précités.

6. OUVRAGES EN SAILLIE

Dans la définition de l'enveloppe maximale des constructions, régies par les dispositions des articles 6 et 7, du présent règlement et afin de respecter l'architecture traditionnelle arcachonnaise, ne sont pas pris en compte :

- Les ornements, tels que les éléments de modénature ;
- les balcons sur une largeur maximale de 0,80m ;
- les oriels, bow-windows et galeries, sur une largeur maximale de 0,80m ;
- les avant-toits et les marquises ou auvents, y compris leurs supports, tels que corbeaux, pannes, consoles, encorbellements, poteaux qu'ils soient ou non ancrés dans le sol,..., dans la limite de 1m ;
- les pergolas ;
- les constructions totalement enterrées ou semi-enterrées dès lors que, pour ces dernières, la hauteur, au-dessus du terrain naturel avant travaux, n'excède pas 0,60m.

7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Sauf :

- dans le secteur UBo de la zone UB où la hauteur maximale de la construction, du Pôle Océanographique Aquitain et du Musée Aquarium d'Arcachon, est mesurée à partir de la cote 4,60m NGF, prise, avant travaux, à l'angle Sud-Ouest de la parcelle concernée par cette construction (cf document graphique « zone d'implantation du POA ») ;
et,
- lorsque l'exposition du terrain au risque de submersion marine justifie que soit imposée une cote minimale pour l'établissement des planchers d'une construction. Dans ce cas, la cote imposée se substitue à la hauteur du sol naturel avant travaux comme référence pour la détermination de la hauteur maximale de la construction. Ne sont toutefois pas concernées par cette règle les constructions à usage d'annexes ou de stationnement qui restent soumises, pour la détermination de leur hauteur, à la référence du sol naturel avant travaux (cf annexe n°6 du PLU).

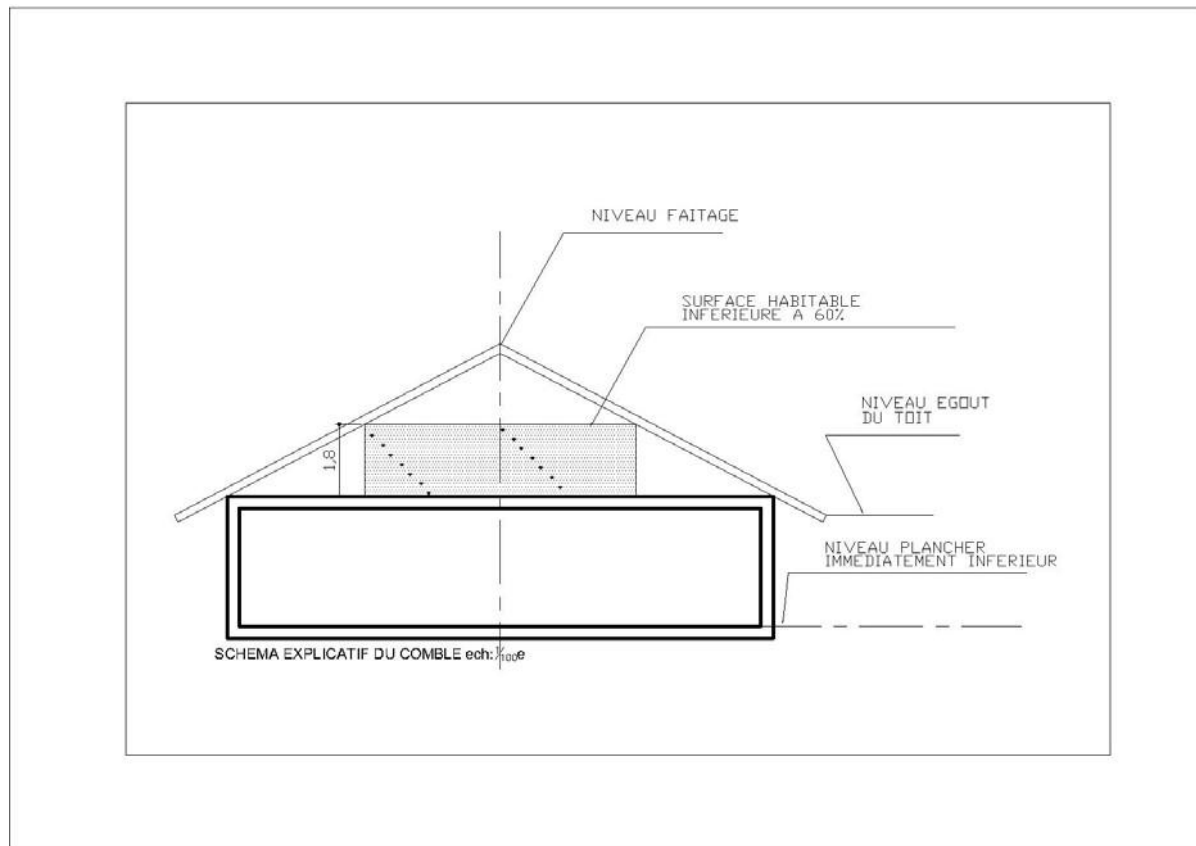
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires ainsi que les locaux techniques qui intègrent les équipements nécessaires au fonctionnement des constructions comprenant notamment les machineries d'ascenseurs, de ventilations, de climatisations, d'extractions,...

De plus, lorsqu'une construction présente une toiture-terrasse, la hauteur maximale autorisée est celle qui correspond à la hauteur de faîtage maximale de la zone correspondante, les notions d'égout du toit et de volume en « R + nombre de niveaux » sont inopérantes.

8. COMBLES

Un comble est la partie supérieure d'un bâtiment comprenant l'ensemble de la charpente et de la couverture, ainsi que l'espace qui y est contenu.

Pour être autorisé, cet espace ne doit pas représenter plus de 60% de la surface de plancher immédiatement inférieure.



9. BATIMENTS ANNEXES

Il s'agit des bâtiments dont l'usage et les superficies de planchers sont annexes par rapport à ceux de la construction principale.

Les annexes sont des constructions qui ne touchent pas la construction principale.

Les bâtiments annexes sont composés notamment, des constructions à usage de stationnement de 2 roues ou bateaux, de hangar, de serre, de grange, d'abris de jardin ou de locaux destinés au stockage de matériels, des poubelles, ..., cela peut aussi être un pool-house, une terrasse non close mais couverte,...

Dans tous les cas, les bâtiments annexes ne doivent pas comporter de locaux à usage d'habitation tels que chambre(s), cuisine, séjour, salle-de-bain, ...

10. ESPACES LIBRES

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 et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc...

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme des espaces libres et, à ce titre, ils sont intégrés dans le calcul des mètres carrés d'espaces verts minimum à respecter par unité foncière ou parcelle (cf article 13 des zones du présent règlement).

Dans le même sens, les places de stationnement automobiles non construites, soit celles traitées en sol naturel compacté ou en evergreen par exemple, sont considérées comme espaces libres et intégrées, comme les cheminements piétons, dans le calcul des mètres carrés d'espaces verts minimum à respecter par unité foncière ou parcelle.

En revanche, ces mêmes places de stationnement ne sont pas prises en compte dans le calcul des espaces libres de pleine terre et espaces verts si elles sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

11. STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
 - o Longueur : 5m,
 - o Largeur : 2,30m et 3,30m (places réservées aux personnes handicapées),
 - o Dégagement : 5m.
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - o Angle par rapport à la voie : 45°,
 - o Longueur : 5m,
 - o Largeur : 2,30m et 3,30m (places réservées aux personnes handicapées),
 - o Dégagement : 4m.
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - o Longueur : 5m,
 - o Largeur : 2m,
 - o pas de possibilité d'aménager des places réservées aux personnes handicapées, sauf côté trottoir ou accotement.

Le nombre de places de stationnement, à réaliser dans le cadre d'un projet de construction, est défini à l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

12. PORTAILS ET ENTREES CHARRETIERES

DANS LES ZONES URBAINES PAVILLONNAIRES (UP)

Deux portails, permettant l'accès des véhicules à la propriété, et les entrées charretières (aménagement du trottoir par un "bateau") associées sont autorisés par unité foncière.

DANS LES TOUTES LES AUTRES ZONES DU PLU

Un seul portail, permettant l'accès des véhicules à la propriété, et l'entrée charretière (aménagement du trottoir par un "bateau") associée sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un portail supplémentaire, ainsi que son entrée charretière associée, pourront être autorisés lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour :

- des raisons techniques ou de sécurité ;
- pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies ;
- pour les unités foncières « traversantes », c'est-à-dire celles qui sont situées en limite d'au moins deux voies publiques.

Les raisons de la création de ce portail supplémentaire, dans l'une des hypothèses précitées, devront être explicitées dans le dossier de la demande.

13. INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, ouvrages maritimes, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement,...) ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

14. ZONES DE BRUIT

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit sont soumis aux normes d'isolation acoustique de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983 et le 30 Mai 1996, qui est relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Les arrêtés préfectoraux du 30 Janvier 2003 et du 06 Avril 2011 ont défini le classement des infrastructures terrestres en Gironde.

Pour la commune d'Arcachon, la RD1250 (ex N250) est classée en catégorie 3, la RD650 en catégories 4 et 5 et le RD218 en catégorie 4 (cf annexe n°4 du PLU).