
SOMMAIRE

Titre I^{er} : Dispositions générales.....	Page 1
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines	Page 3
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone UA.....	Page 3
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone UB.....	Page 10
Chapitre III : Dispositions applicables à la zone UC.....	Page 15
Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone UD.....	Page 23
Chapitre V : Dispositions applicables à la zone UE.....	Page 30
Chapitre VI : Dispositions applicables à la zone UF.....	Page 37
Chapitre VII : Dispositions applicables à la zone UG.....	Page 45
Chapitre VIII : Dispositions applicables à la zone UM.....	Page 53
Chapitre IX : Dispositions applicables à la zone UP.....	Page 64
Titre III : Dispositions applicables aux zones naturelles	Page 80
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone N.....	Page 80
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone NL.....	Page 86
Annexe : Définitions et recommandations.....	Page 88

TITRE I^{er} . DISPOSITIONS GENERALES

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

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 à l'égard d'autres législations 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.) suivants :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement – lutte contre l'incendie ;
 - R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :
 - L.111-1-1 : lois d'aménagement et d'urbanisme ;
 - L.111-9 : sursis à statuer dans le cadre des enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique ;
 - L.111-10 : sursis à statuer à l'occasion de projets de travaux et d'aménagements communaux ;
 - L.121-1 : principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement ;
 - L.146-1 : aménagement, protection et mise en valeur du littoral ;
 - L.421-4 : opérations déclarées d'utilité publique.
3. Les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.
4. Les règles d'urbanisme particulières à un lotissement, contenues dans un dossier approuvé d'autorisation de lotir, sont applicables pendant 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement, quelles que soient les règles d'un nouveau PLU. Ces règles peuvent continuer à s'appliquer concomitamment aux dispositions du PLU si les co-lotis ont fait une demande de maintien de ces règles conformément à l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme.

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.

ZONES URBAINES	
Zones	Secteurs
UA (zone d'activités)	
UB (zone du Port de Pêche et de Plaisance)	UB1, UB2
UC (zone de commerces)	
UD (zone en devenir)	
UE (zone d'équipements)	
UF (zone du front de mer)	
UG (zone d'habitat groupé)	
UM (zone mixte)	UM1, UM2 et UM3
UP (zone pavillonnaire)	UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 et UP8
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 espaces boisés classés à conserver, à créer ou à préserver ainsi que des emplacements réservés.

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

- Les lotissements ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitat ;
- Les installations classées qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article UA 2 ;
- Les installations d'émetteurs – récepteurs de télétransmission relevant des régimes du permis de construire et de la déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- 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 ;
- 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

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;

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.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les logements de fonction et de gardiennage nécessaires au fonctionnement de l'équipement de la Source des « Abatilles » ;
- Les installations classées justifiant les dispositions prises pour en limiter les nuisances.

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 la circulation 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. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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

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 : 6 mètres
 - largeur minimale de plate-forme: 7 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique:
 - largeur minimale : 5 mètres

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 8 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

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

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

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 : Caractéristiques 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 6 mètres 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 4 mètres.

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 2 mètres.

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 8,50 mètres au faîtage et 6 mètres 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 pente à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable.

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 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 locaux techniques (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;

Sont interdits :

- les locaux techniques sur les toitures-terrasses.

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 sur les toitures ;

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 moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, bois, métal, ...)
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50 mètres, 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.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 pétitionnaire ne peut 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 sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver, repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1 7°, 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.

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum autorisé est de 0,30.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond au port de pêche et de plaisance. Elle fait partie du domaine public maritime.

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 SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port de pêche et de plaisance ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

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

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

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

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – 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 UB 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

Article UB 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Cependant cette hauteur pourra être dépassée lorsque des impératifs techniques l'imposeront pour le bon fonctionnement du port de pêche et de plaisance.

De plus, pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une hauteur différente.

Article UB 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.

Sont interdites :

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

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.

Article UB 12 : Stationnement

Pas de prescriptions.

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

Sans objet.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

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

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.130-1 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 installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article UC 2 ;
- Les installations d'émetteurs – récepteurs de télétransmission relevant des régimes du permis de construire et de la déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- 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 ;
- 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 UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;
- Les démolitions partielles ou totales de bâtiments identifiés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir comme prévu à l'article L.430-1 d) 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 UC 1.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

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 la circulation 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. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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

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 : 6 mètres
 - largeur minimale de plate-forme: 7 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique:
 - largeur minimale : 5 mètres

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 8 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

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

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

III – Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

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 : Caractéristiques 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

Les constructions doivent être implantées en limite des voies publiques.

Toutefois, le long du boulevard Mestrézat, les constructions peuvent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux 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.

II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées sur au plus une limite séparative touchant une voie.

Pour les constructions implantées en retrait d'une ou des limites séparatives, l'implantation doit se faire en retrait d'un minimum de 2 mètres par rapport à 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 2 mètres 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, peuvent être implantées au plus sur deux limites séparatives ou en retrait de 2 mètres 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.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente.

Article UC 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 2 mètres.

Article UC 9 : Emprise au sol

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

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

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol pourra être totale.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50 mètres au faîtage et 6,50 mètres 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 pente à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable.

De plus, pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une hauteur différente.

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 3,50 mètres au faîtage et 2,60 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas d'une implantation en limites séparatives, la hauteur maximale autorisée sur ces limites est de 2,60 mètres.

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 et les constructions à usage 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 locaux techniques (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;

Sont interdits :

- les locaux techniques sur les toitures-terrasses

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 0,80 m de profondeur 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 sur les toitures ;

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 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, bois, métal, ...) ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50 mètres, 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 :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² supplémentaire.

III - Pour les établissements d'activités commerciales:

Commerces courants :

- pour une surface de vente de 1 à 80 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 10 m² 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

- le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

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 pétitionnaire ne peut 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 sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver, repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1 7°, 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.

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

Les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont exonérés de la présente règle.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS global maximum autorisé est de 1,20. Ce COS global comprend deux COS différenciés :

- pour les constructions à usage d'activités économiques, le COS est de 0,80 ;
- pour les constructions à usage d'habitat, le COS est de 0,40.

Les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont exonérés de coefficient d'occupation des sols.

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'équipements hôteliers et publics.

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.130-1 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 installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article UD 2 ;
- Les installations d'émetteurs – récepteurs de télétransmission relevant des régimes du permis de construire et de la déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- 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 ;
- 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 UD 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;
- Les démolitions partielles ou totales de bâtiments identifiés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir comme prévu à l'article L.430-1 d) 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.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

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 la circulation 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.

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

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 : 6 mètres
 - largeur minimale de plate-forme: 7 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique:
 - largeur minimale : 5 mètres

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 8 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

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

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

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 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sans prescriptions, sauf lorsque des limites d'implantations figurent au plan masse annexé aux documents graphiques du PLU.

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

Sans prescriptions, sauf lorsque des limites d'implantations figurent au plan masse annexé aux documents graphiques du PLU.

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

Sans prescriptions, sauf lorsque des limites d'implantations figurent au plan masse annexé aux documents graphiques du PLU.

Article UD 9 : Emprise au sol

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

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 PLU.

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.

I – FORME DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes qui doivent permettre l'intégration des locaux techniques (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;

Sont interdits :

- les locaux techniques sur les toitures-terrasses

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 0,80 m de profondeur 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 sur les toitures ;

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 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, bois, métal, ...)
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50 mètres, 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 :

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² supplémentaire.

III - Pour les établissements d'activités commerciales :

Commerces courants :

- pour une surface de vente de 1 à 80 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 10 m² 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

- le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

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 pétitionnaire ne peut 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 sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1 7°, 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.

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

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

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.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

- Les lotissements ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article UE 2 ;
- Les installations d'émetteurs – récepteurs de télétransmission relevant des régimes du permis de construire et de la déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- 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 ;
- 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 UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;
- Les démolitions partielles ou totales de bâtiments identifiés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir comme prévu à l'article L.430-1 d) 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 UE 1.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

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 la circulation 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. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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

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 : 6 mètres
 - largeur minimale de plate-forme: 7 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique:
 - largeur minimale : 5 mètres

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 8 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

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

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

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 : Caractéristiques 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 peuvent s'implanter à la limite ou en retrait des voies publiques.

Toutefois, le long du boulevard Deganne, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres 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.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admise une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

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

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

Les constructions dont la hauteur excède 3,50 mètres au faîtage 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 2 mètres.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admise une implantation différente.

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 2 mètres.

Article UE 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Toutefois, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour les projets de modification de toiture-terrasse de constructions existantes en toiture à pente à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable.

La hauteur maximale des constructions, implantées en limites séparatives, ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage et 2,60 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admise une hauteur différente.

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 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 locaux techniques (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;

Sont interdits :

- les locaux techniques sur les toitures-terrasses

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 0,80 m de profondeur 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 sur les toitures ;

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 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, bois, métal, ...) ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50 mètres, 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 :

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 80 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 10 m² 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 :

- le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

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 pétitionnaire ne peut 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 sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1 7°, 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.

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

Les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont exonérés de la présente règle.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum autorisé est de 0,40.

Les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont exonérés de coefficient d'occupation des sols.

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.130-1 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 de l'article UF 2 ;
- Les lotissements ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article UF 2 ;
- Les installations d'émetteurs – récepteurs de télétransmission relevant des régimes du permis de construire et de la déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- 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 ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile qui ne sont pas mentionnées au paragraphe II de l'article UF 2 ;
- 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

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;

- Les démolitions partielles ou totales de bâtiments identifiés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir comme prévu à l'article L.430-1 d) 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 ;
- Sur le domaine public uniquement, les installations d'équipements de loisirs et touristiques ;
- L'extension et 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.

III - TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

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 la circulation 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. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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

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 : 6 mètres
 - largeur minimale de plate-forme: 7 mètres

- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique:
 - largeur minimale : 5 mètres

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 8 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Article UF 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

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

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

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 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

I – IMPLANTATION PAR RAPPORT AU BASSIN

Par rapport au Bassin, les constructions doivent être implantées soit sur la limite tracée au plan de zonage soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

II – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres 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 6 mètres par rapport aux voies publiques. La distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

III – IMPLANTATION 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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'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 4,50 mètres.

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

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente.

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 2 mètres.

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 et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol pourra être totale.

Article UF 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50 mètres au faîtage et 9 mètres 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 pente à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une hauteur différente.

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 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 locaux techniques (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;

Sont interdits :

- les locaux techniques sur les toitures-terrasses

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 sur les toitures ;

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 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, bois, métal, ...) ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50 mètres, 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 :

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 80 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 10 m² 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

- le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

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 pétitionnaire ne peut 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 sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1 7°, 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.

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

Les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont exonérés de la présente règle.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum autorisé est de 0,35.

Les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont exonérés de coefficient d'occupation des sols.

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. Quelques activités y sont 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.130-1 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 ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article UG 2 ;
- Les installations d'émetteurs – récepteurs de télétransmission relevant des régimes du permis de construire et de la déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- 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 ;
- 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 UG 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;
- Les démolitions partielles ou totales de bâtiments identifiés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir comme prévu à l'article L.430-1 d) 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 UG 1 ;
- L'extension et 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.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

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 la circulation 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. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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

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 : 6 mètres
 - largeur minimale de plate-forme: 7 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique:
 - largeur minimale : 5 mètres

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 8 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Article UG 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

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

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

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 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

I – IMPLANTATION PAR RAPPORT AU BASSIN

Par rapport au bassin, les constructions doivent être implantées soit sur la limite tracée au plan de zonage soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

En l'absence de tracé au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport au bassin.

II – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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 4 mètres par rapport aux voies publiques. La distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

III – IMPLANTATION 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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admise une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées 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 4 mètres.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admise une implantation différente.

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

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 2 mètres.

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 et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol pourra être totale.

Article UG 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50 mètres au faîtage et 9 mètres 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 pente à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable.

De plus, pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une hauteur différente.

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

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 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 locaux techniques (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;

Sont interdits :

- les locaux techniques sur les toitures-terrasses

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 sur les toitures ;

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 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, bois, métal, ...)
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50 mètres, 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 :

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² supplémentaire.

III - Pour les établissements d'activités commerciales:

Commerces courants :

- pour une surface de vente de 1 à 80 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 10 m² 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

- le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

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 pétitionnaire ne peut 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 sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1 7°, 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.

20% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces libres de pleine terre ou espaces verts, ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige.

Les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont exonérés de la présente règle.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions.

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.

Elle est subdivisée en trois secteurs :

- Le secteur UM1 qui correspond à l'hyper centre entourant la ZAC (voir le périmètre joint aux documents graphiques du PLU) ;
- Le secteur UM2 qui correspond aux franges Ouest et Sud de l'hyper centre ;
- Le secteur UM3 qui correspond à la frange Sud-Est de l'hyper centre.

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.130-1 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 installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article UM 2 ;
- Les installations d'émetteurs – récepteurs de télétransmission relevant des régimes du permis de construire et de la déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- 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 ;
- 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 UM 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;
- Les démolitions partielles ou totales de bâtiments identifiés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir comme prévu à l'article L.430-1 d) 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 UM 1.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

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 la circulation 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. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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

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 : 6 mètres
 - largeur minimale de plate-forme: 7 mètres

- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique:
 - largeur minimale : 5 mètres

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 8 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC :

- La voie nouvelle uni-directionnelle est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 3,50 mètres
 - largeur minimale de plate-forme : 6,50 mètres

La voie nouvelle bi-directionnelle est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6,00 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 10,00 mètres

Les passages piétons créés seront soumis aux conditions suivantes :

- largeur minimale : 2,00 mètres

Article UM 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

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

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

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 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

I – DANS LE SECTEUR UM1

- 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 à partir du dernier étage des constructions.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, elles pourront s'implanter en léger retrait de cet angle afin d'aménager un pan coupé.

De plus, 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.

Les piscines et leurs équipements, tels que le local technique, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la limite des voies publiques. La distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

- 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, doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Les mêmes règles d'implantation s'appliquent à l'intérieur du périmètre de la ZAC aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis, dans la zone UM1 et dans le périmètre de la ZAC, une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

II – DANS LES SECTEURS UM2 ET UM3

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

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

Toutefois, le long du boulevard de la Plage, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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 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.

- 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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

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

I – DANS LE SECTEUR UM1

Les constructions, sur une profondeur de 16 mètres comptée à partir de l'alignement, doivent être implantées sur les limites séparatives touchant une voie. A partir du R+1, les constructions pourront être implantées en retrait des 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 de 2 mètres de celles-ci.

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

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.

Les mêmes règles d'implantation s'appliquent à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis, en zone UM1 et dans le périmètre de la ZAC, une implantation différente.

II – DANS LES SECTEURS UM2 ET UM3

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative touchant une voie ou en retrait de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, le long du boulevard de la Plage les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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 de 2 mètres 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 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente.

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

I – 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 2 mètres.

II – DANS LE SECTEUR UM1 ET DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC

Pas de prescriptions.

Article UM 9 : Emprise au sol

I – DANS LE SECTEUR UM1

L'emprise au sol maximale autorisée est de 80%.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol pourra être totale

DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC :

L'emprise au sol maximale autorisée le long du boulevard de la Plage, dans sa portion comprise entre la rue Roger Expert et la voie nouvelle, est de 80%.

Dans le reste de la ZAC l'emprise au sol est libre.

II – DANS LES SECTEURS UM2 ET UM3

L'emprise au sol maximale autorisée est de 60%.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol pourra être totale

Article UM 10 : Hauteur maximale des constructionsI – DANS LE SECTEUR UM1

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

Toutefois, le long du boulevard de la Plage, dans sa portion comprise entre l'avenue Gambetta et l'avenue du Général et de Gaulle, et le long de l'avenue du Général de Gaulle, dans sa portion comprise entre le boulevard de la Plage et l'avenue Lamartine, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50 mètres au faîtage et 9 mètres 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 pente à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable.

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

DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir de la dalle supérieure finie du parking, prise au seuil d'accès aux logements de chaque construction, ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois, le long du boulevard de la Plage, dans sa portion comprise entre la rue Roger Expert et la voie nouvelle, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit.

Néanmoins, les hauteurs maximales autorisées pourront être dépassées pour prendre en compte les volumes et hauteurs des constructions existantes sur le parcellaire voisin ou pour créer des événements architecturaux et urbains forts qui affirmeront la centralité de la Ville d'Arcachon et le respect de son architecture.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une hauteur différente aussi bien dans la zone UM1 que dans le périmètre de la ZAC.

II – DANS LE SECTEUR UM2

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

Toutefois, pour les constructions situées le long du boulevard de la Plage, sur une profondeur de 25 m maximum comptée à partir de ce boulevard, la hauteur maximale autorisée est de 11,50 mètres au faîtage et 9 mètres 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 pente à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable.

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

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une hauteur différente.

III – DANS LE SECTEUR UM3

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50 mètres au faîtage et 9 mètres 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 pente à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable.

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

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une hauteur différente.

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 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 locaux techniques (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;

Sont interdits :

- les locaux techniques sur les toitures-terrasses.

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 0,80 m de profondeur 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 sur les toitures ;

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 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, bois, métal, ...) ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50 mètres, 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 :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 80 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 10 m² 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 :

- le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

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 pétitionnaire ne peut 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 sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1 7°, 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.

15% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces libres de pleine terre ou espaces verts, ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige. Toutefois, les constructions à destination d'équipement public pourront être exonérées de ce pourcentage pour des motifs liés au fonctionnement de l'équipement.

Les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont exonérés de la présente règle.

DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC :

Le long du boulevard de la Plage, dans sa portion comprise entre la rue Roger Expert et la voie nouvelle, 15% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces libres de pleine terre ou espaces verts, ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige.

Dans le reste de la ZAC, il n'est pas imposé de pourcentage d'espaces verts mais les toitures terrasses devront être paysagers.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UM 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions.

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 : cette situation doit être préservée.

Elle comprend huit 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 Péreire, 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 petite taille.
- Le secteur UP4 qui correspond au quartier de la Ville d'Hiver constitué de villas de caractère avec jardins arborés. On trouve dans ce secteur la grande majorité des villas dont l'intérêt architectural justifie l'inscription du site en espace protégé.
- 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.

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.130-1 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.3 de l'article UP 2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article UP 2 ;
- Les installations d'émetteurs – récepteurs de télétransmission relevant des régimes du permis de construire et de la déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- 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 ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile qui ne sont pas mentionnées au paragraphe II.2 de l'article UP 2 ;
- 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

- L'article L.123-1-1 s'applique à l'ensemble de la zone UP. Ainsi, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ;
- L'article L 123-1 12° s'applique à la zone UP4 et UP2. Ainsi, il fixe, pour les terrains, une superficie minimale constructible ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;
- Les démolitions partielles ou totales de bâtiments identifiés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir comme prévu à l'article L.430-1 d) 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 :

II.1 – DANS LES SECTEURS UP2, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UP 1 ;
- L'extension et 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.

II.2 – DANS LE SECTEUR UP1

- Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UP 1 ;
- Sur le domaine public uniquement, les installations d'équipements de loisirs et touristiques ;
- L'extension et 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.

II.3 – 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 et 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.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

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 la circulation 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. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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

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 : 6 mètres
 - largeur minimale de plate-forme: 7 mètres

- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique:
 - largeur minimale : 5 mètres

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 8 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Article UP 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

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

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

III – Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

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 : Caractéristiques des terrains

I – DANS LES SECTEURS UP1, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8

Sans objet.

II – DANS LE SECTEUR UP4

Conformément à l'article L 123-1 12° du code de l'urbanisme et compte tenu de la qualité architecturale et paysagère de la Ville d'Hiver, de son classement en site inscrit depuis 1985 et de l'inscription de la Villa Thérèse aux Monuments Historiques depuis 1980, il est fixé une superficie minimale des terrains constructibles.

Les constructions neuves ne pourront être édifiées que sur des terrains d'une superficie minimale de 1000 m².

Ne sont pas concernées par cette règle les opérations de démolition-reconstruction de bâtiments existants.

III – DANS LE SECTEUR UP2

Conformément à l'article L 123-1 12° du code de l'urbanisme et compte tenu de la qualité paysagère du Par Péreire, de son classement en site inscrit depuis 1943, il est fixé une superficie minimale des terrains constructibles.

Les constructions neuves ne pourront être édifiées que sur des terrains d'une superficie minimale de 1000 m².

Ne sont pas concernées par cette règle les opérations de démolition-reconstruction de bâtiments existants.

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

I – DANS LE SECTEUR UP1

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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 4 mètres 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.

- IMPLANTATION 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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

II – DANS LE SECTEUR UP2

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres 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.

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

- IMPLANTATION 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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

III – DANS LE SECTEUR UP3

- IMPLANTATION 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 4 mètres par rapport aux voies publiques. Pour les piscines, la distance est mesurée à partir de la limite en eau du bassin.

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.

- IMPLANTATION 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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

IV – DANS LE SECTEUR UP4

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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 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.

- IMPLANTATION 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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques

V – DANS LE SECTEUR UP5

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres 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 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.

- IMPLANTATION 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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

VI – DANS LES SECTEURS UP6 ET UP8

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AU BASSIN

Dans le secteur UP6, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport au Bassin.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres 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 4 mètres 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 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.

- IMPLANTATION 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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

VII – DANS LE SECTEUR UP7

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

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

Cependant, la construction principale peut s'implanter en limite des voies publiques sur au plus un tiers de la longueur de la façade sur voie.

Le long du boulevard de la Plage et de la rue des Mérics, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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 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.

- IMPLANTATION 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 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente aussi bien par rapport aux voies qu'aux emprises publiques.

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

I – DANS LES SECTEURS UP1, UP2 ET UP5

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de l'unité foncière à une distance au moins égale à 4 mètres.

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 4 mètres.

III – DANS LES SECTEURS UP3, UP6 ET UP8

Les constructions peuvent être implantées sur au plus une limite séparative touchant une voie et en retrait des autres limites séparatives à une distance au moins égale à 2 mètres.

IV – DANS LE SECTEUR UP7

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 2 mètres.

V – 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 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

VI – 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 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

VII – DANS LES SECTEURS UP1, UP4, UP5, UP6, 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 de 2 mètres de celles-ci.

VIII – 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 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

IX – DANS LE SECTEUR UP3

Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement peuvent être implantées au plus sur deux limites séparatives ou en retrait de 2 mètres de celles-ci.

X – DANS TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE UP

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.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une implantation différente.

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 2 mètres.

Article UP 9 : Emprise au sol

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 60% de la superficie de l'unité foncière.

I – DANS LE SECTEUR UP1

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

II – DANS LE SECTEUR UP2

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

III – DANS LE SECTEUR UP4

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

IV – DANS LE SECTEUR UP5

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

V – DANS LE SECTEUR UP6

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

VI – DANS LES SECTEURS UP3, UP7 ET UP8

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

VII – DANS TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE UP

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol pourra être totale.

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 8,50 mètres au faîtage et 6,50 mètres 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 25 m maximum, comptée à partir de ce boulevard, la hauteur maximale autorisée est de 11,50 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit et R+2+C.

II – Dans le secteur UP4

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

III – DANS LE SECTEUR UP7

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres au faîtage et 4,50 mètres à l'égout du toit et R+C.

IV – 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 pente à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable.

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

Dans le cas d'une implantation en limites séparatives, la hauteur maximale autorisée sur ces limites est de 2,60 mètres.

Pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une hauteur différente.

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 et les constructions à usage 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 locaux techniques (V.M.C. machineries d'ascenseurs,...) ;

Sont interdits :

- les locaux techniques sur les toitures-terrasses.

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 0,80 m de profondeur 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 sur les toitures ;

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 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, bois, métal, ...)
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

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

Dans le secteur UP2 sont recommandées les clôtures maçonnées, selon les dimensions précitées, et doublées de végétaux. Se référer à la charte paysagère jointe en pièce annexe au PLU.

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 :

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 150 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 80 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 160 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² 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 10 m² 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 :

- le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

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 pétitionnaire ne peut 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 sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1 7°, 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.

I – DANS LES SECTEURS UP1, UP2, UP4, UP5 ET UP6

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

II – DANS LES SECTEURS UP3, UP7 ET UP8

20% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces libres de pleine terre ou espaces verts, ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige.

III – DANS TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE UP

Les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont exonérés de la présente règle.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum autorisé pour les 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, est de 0,80.

En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

I – DANS LES SECTEURS UP1, UP2 ET UP4

Le COS maximum autorisé est de 0,25.

II – DANS LE SECTEUR UP5

Le COS maximum autorisé est de 0,40.

III – DANS LE SECTEUR UP6

Le COS maximum autorisé est de 0,50. Toutefois 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 25 m maximum, comptée à partir de ce boulevard, le COS maximum autorisé est de 0,80.

IV – DANS LES SECTEURS UP3, UP7 ET UP8

Le COS maximum autorisé est de 0,60.

V – DANS TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE UP

Les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont exonérés de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La Zone N, qu'il convient de protéger, couvre les grands espaces naturels boisés de Camicas.

Elle comprend également deux sous-secteurs :

- Le secteur Ne qui correspond aux espaces comprenant des constructions limitées en site naturel telles que : Armaingaud et La Dune, le Tir au vol, les Goélands, le Tennis Club Arcachonais et le Pilotaris, le Bas-Fond Dulas, le camping municipal, le centre de Télétransmission de Camicas Est, le centre équestre de l'Étrier, le vélodrome et le stade Matéo Petit.
- Le secteur Np qui correspond aux espaces boisés aménagés en parcs ouverts au public, il s'agit du Parc Mauresque, du Parc des Abatilles et du Parc Péreire.

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

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;
- Les démolitions partielles ou totales de bâtiments identifiés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir comme prévu à l'article L.430-1 d) du code de l'urbanisme.

II – DANS LA ZONE N ET SES SECTEURS NE ET NP

SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'ETRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES, ET SOUS RESERVE D'ETRE SUBORDONNEES A DES MESURES SPECIALES D'AMENAGEMENT, D'EXPLOITATION ET D'ISOLEMENT :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- les bâtiments et installations de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers, à condition que le titulaire remette le site en état en fin d'exploitation;
- les installations d'émetteurs - récepteurs de télétransmission;
- les installations soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances ;
- les ouvrages destinés à l'infiltration des eaux pluviales dans le cadre du schéma directeur partiel d'assainissement des eaux pluviales de la ville.

II – DANS LE SECTEUR NE

SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'ETRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES, ET SOUS RESERVE D'ETRE SUBORDONNEES A DES MESURES SPECIALES D'AMENAGEMENT, D'EXPLOITATION ET D'ISOLEMENT :

- les constructions liées au Centre de télétransmissions ;
- les constructions d'équipements sportifs, de loisirs et touristiques ;
- les équipements pour la jeunesse ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 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 la circulation 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.

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

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 : 6 mètres
 - largeur minimale de plate-forme: 7 mètres

- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique:
 - largeur minimale : 5 mètres

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

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

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, le centre de télétransmission de Camicas Est, situé dans le secteur Ne, n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement ; dans l'attente de la desserte, ce milieu dunaire est susceptible de supporter la mise en place d'ouvrages d'assainissement autonome.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

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 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

Article N 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions.

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres au faîtage et 4,50 mètres à l'égout du toit et R+C.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour des projets de modification de toiture-terrace de constructions existantes en toiture à pente à la condition que la nouvelle toiture ne crée aucune surface habitable.

De même, pour les constructions et aménagements publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il pourra être admis une hauteur différente.

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.

Sont interdits :

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

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.

LES 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 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, bois, métal, ...) ;
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Les portails, au-delà d'une hauteur de 1,50 mètres, 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, des places de stationnement pourront être exigées.

Le nombre de places à réaliser sera calculé par comparaison, et en fonction de la destination des constructions, avec celles exigées dans les autres zones du PLU.

Article N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1 7°, 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.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE :

La Zone NL, qu'il convient de protéger, correspond à la partie du territoire communal couverte par les espaces maritimes du littoral.

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

NE SONT ADMISES QU'A LA CONDITION D'ETRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES :

- Les aménagements et équipements de toute nature liés aux activités nautiques, balnéaires, piscicoles et ostréicoles, sportives, touristiques et de plage ;
- les installations soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances ;

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 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

Article NL 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article NL 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article NL 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

Article NL 12 : Stationnement

Sans objet.

Article NL 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NL 14 : Coefficient d'occupation du sol

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 installations et travaux divers,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Les installations et travaux divers, qui sont soumis à autorisation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du code de l'urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur - s'il s'agit d'un exhaussement - ou de leur profondeur - s'il s'agit d'un affouillement - excède 2 mètres.

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,
- l'agriculture,
- 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 et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

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 ou des voies publiques ou privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

3. LIMITES SEPARATIVES ET VOIES PUBLIQUES

Selon les zones du PLU dans lesquelles se situent les constructions, elles peuvent s'implanter « sur au plus une limite séparative touchant une voie et en retrait des autres limites séparatives à une distance au moins égale à deux mètres ».

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 PLU 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 PLU 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 du PLU 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.

5. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.), SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.) ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

DEFINITION DU C.O.S.

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport du nombre de m² de plancher de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) susceptibles d'être construits par m² de terrain (article R.123-22 code de l'urbanisme). Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) constructible sur une même unité foncière.

DEFINITION DE LA S.H.O.N. (article R.112-2 du code de l'urbanisme)

« La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles (de moins de 1,80 m sous plafond) et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger ou entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »

APPLICATION DU C.O.S.

« Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. la surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. » (article R.123-10 du code de l'urbanisme)

EN ZONE UC

Le COS 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 1,20, à l'ensemble de l'unité foncière lorsque les projets portent sur les deux usages précités.

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.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol,
- les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol,
- les pergolas,
- les garages totalement enterrés,
- les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur supérieure à 0,60 m.

EN ZONE UC

Le CES 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 régie par les dispositions des articles 6 et 7 ne sont pas pris en compte :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 mètre,
- les oriels et galeries,
- les avant-toits dans la limite de 1 mètre.

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.

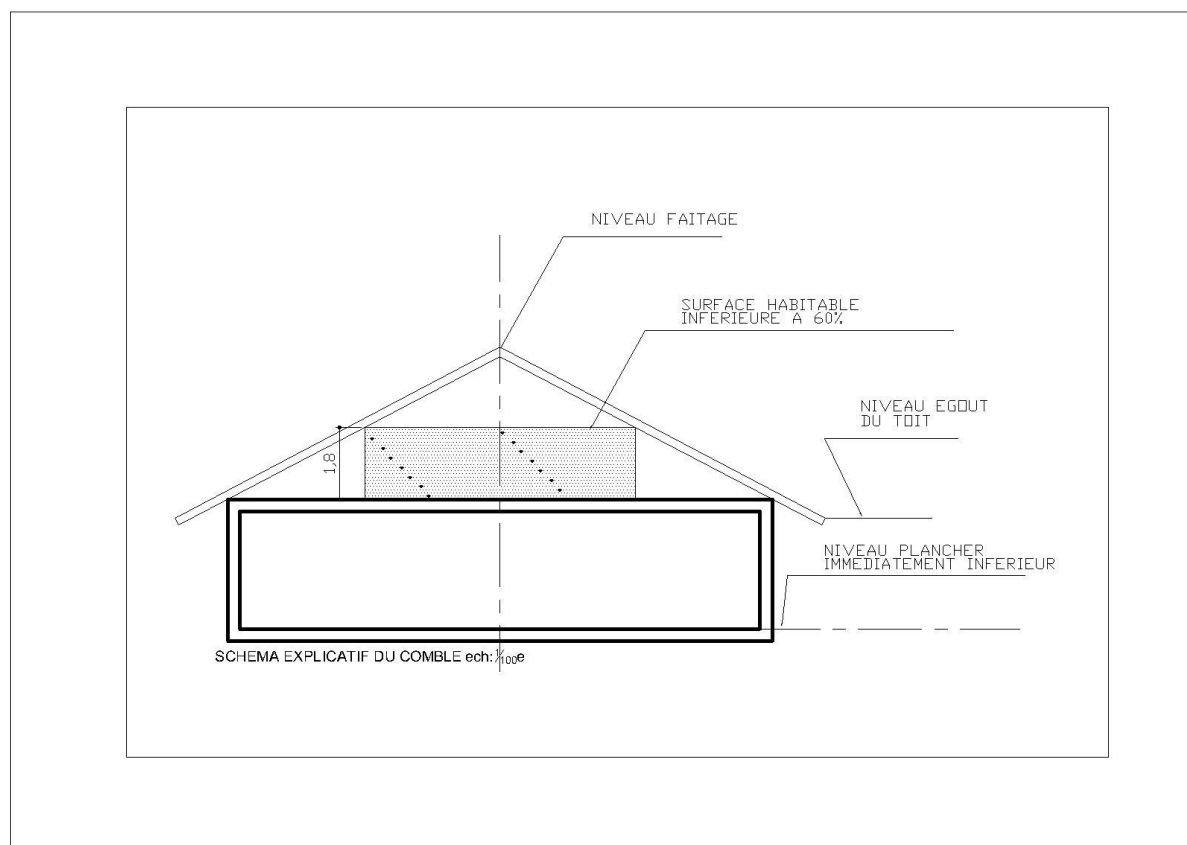
Sauf, dans le périmètre de la ZAC où la hauteur maximale des constructions est comptée à partir de la dalle supérieure finie du parking, prise au seuil d'accès aux logements de chaque construction.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télévision et les paraboles, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs, de ventilation ou de climatisation.

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 habitable 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, d'abris de jardin ou de locaux destinés au stockage des poubelles,...

Les bâtiments annexes ne doivent pas comporter de locaux à usage d'habitation.

10. ESPACES LIBRES, STATIONNEMENT

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 espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elle ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci 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 : 5 mètres,
 - o Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés),
 - o Dégagement : 5 mètres.

- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - o Angle par rapport à la voie : 45°,
 - o Longueur : 5 mètres,
 - o Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés),
 - o Dégagement : 4 mètres.

- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - o Longueur : 5 mètres,
 - o Largeur : 2 mètres,
 - o pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, 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. ENTREE CHARRETIERE

DANS LES ZONES PAVILLONNAIRES (UP)

Deux accès véhicules ou deux entrées charretières (aménagement du trottoir par un "bateau") sont autorisés par unité foncière.

DANS LES TOUTES LES AUTRES ZONES DU PLU

Un seul accès véhicule ou une seule entrée charretière (aménagement du trottoir par un "bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques ou pour les unités foncières à l'angle de deux voies ou pour les unités foncières « traversantes », c'est-à-dire qui sont situées en limite d'au moins deux voies publiques. Les raisons 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 etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne 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, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.