

CHAPITRE 3 - ZONE UC

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.4 - Les constructions nouvelles à usages industriel ou artisanal occasionnant des nuisances.
- 1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.
- 1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations classées

- 1.7 - Les installations classées nouvelles

Carrières

- 1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.9 - Les nouveaux terrains de camping et de caravanage.
- 1.10 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, ...
- 1.11 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.12 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- 2.1 - La reconstruction d'un bâtiment existant à surface équivalente à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Installations classées

2.3 - L'extension des installations classées existantes à condition qu'elle n'engendrent pas nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5 – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, il pourra être exigé un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.6 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.8 - Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.9 - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

4.3 - Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de pré-traitements éventuels.

4.4 - En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, traitées conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires).

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

Eaux pluviales

4.5 - Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements de cette zone doivent prendre en compte les recommandations du Schéma d'Assainissement des eaux pluviales et garantir, compte tenu de l'imperméabilisation des terrains, une infiltration prioritaire sur le site des eaux pluviales provenant des toitures, de la voirie et des surfaces imperméabilisées (cf. Annexes Sanitaires).

4.6 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ou, éventuellement, remplacés par une solution techniquement équivalente.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.9 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – En l'absence de réseau public d'assainissement, une surface minimum de 800 m² sera exigée pour les habitations pavillonnaires uni familiales (cf. annexes sanitaires).

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.2 - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

6.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive harmonieusement dans le prolongement du bâtiment existant.

6.4 - Pourront déroger aux articles 6.1 et 6.2 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines non couvertes.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions annexes devra se faire en retrait minimum d'1,50 m des limites de la parcelle.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6 m à l'acrotère.

10.3 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

10.4 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 m au faîtage.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ TENUE DES PARCELLES

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions nouvelles

Nota – Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.1 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite de teinte naturelle claire. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

11.2 - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Façades

- 11.3** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 11.4** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 11.5** - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- 11.6** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

Epidermes

- 11.7** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent avec finition : taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 11.8** - Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

- 11.9** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 11.10** – Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

◆ **CLOTURES**

- 11.11** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.12 – Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m..

11.13 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives et les treillages métalliques n'excédant pas 2 mètres, à l'exclusion des potelets en béton.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Dans les groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage et d'activités tertiaires (bureaux),

- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.5 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

13.6 – Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté.

13.7 – Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.8 – Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.9 – Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

14.2 – Conformément à l'article L 123-1-1, 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.