

<b>CHAPITRE 10 - ZONE 1AUy</b>
--------------------------------

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

**ARTICLE 1AUy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Les bâtiments d'exploitation agricole.

**1.2** - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**1.3** - Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

**1.4** - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets de toute nature et de véhicules accidentés ou usagés.

**1.5** - Les carrières et gravières.

**1.6** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.7** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, ...

**1.8** – Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.9** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

Dans le secteur 1AUyc :

**1.10** – Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2.

**ARTICLE 1AUy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***Lotissements*

**2.1** - Les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires, à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes constituant les limites de la zone sous la forme d'espaces collectifs obligatoirement plantés et engazonnés conformément à l'article 13.

*Constructions*

**2.2** – Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, château d'eau, etc...) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.3** - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

**2.4** - Les constructions à usage d'habitation ou d'hôtellerie, 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*

**2.5** – Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisées dans la zone.

**2.6** – Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

*Installations et travaux divers*

**2.7** – Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient liées aux opérations d'aménagement ou de construction.

Dans le secteur 1AUyc :

*Lotissements*

**2.8** - Les lotissements à usage d'activités commerciales ou tertiaires, à condition que l'organisation de l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de la zone.

*Constructions*

**2.9** – A l'intérieur des lotissements, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient à usage d'activités commerciales ou tertiaires.

**2.10** – Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, château d'eau, etc...) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.11** - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

**2.12** - Les constructions à usage d'habitation ou d'hôtellerie, 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*

**2.13** – Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

**2.14** – Les installations classées à condition qu'elles soient liées à un usage tertiaire.

*Installations et travaux divers*

**2.15** – Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient liées aux opérations d'aménagement ou de construction.

**ARTICLE 1AUy 3 : ACCES ET VOIRIE**

### ◆ ACCES

**3.1** - 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 fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

**3.2** - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

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

**3.4** - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 106.

### ◆ VOIRIE

**3.5** - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.6** - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 14 m d'emprise.

**3.7** - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

**3.8** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

**3.9** - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

#### Dans la zone 1AUy :

Voies primaires, emprise 16 m

Voies secondaires, emprise 14 m avec points de passage K, L

#### Dans la zone 1AUyc :

Voie de contournement Est, emprise 25 m

Voies primaires, emprise 16 m

Voies secondaires, emprise 14 m

### ARTICLE 1AUy 4 : 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 et être dotés de banquettes.

#### ***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 doivent être souterrains.

**4.8** - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées.

**4.9** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

**4.10** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique 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 1AUy 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

**6.1** - Par rapport aux voies : Les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise des voies privées et publiques, existantes ou projetées.

**6.2** - Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

#### **Dans le secteur 1AUyc :**

**6.3** - Par rapport aux voies : Les constructions devront s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise des voies privées et publiques, existantes ou projetées.

**6.4** - Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1, 6.2, 6.3, 6.4) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),

### **ARTICLE 1AUy 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

#### **ARTICLE 1AUy 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUy 9 : 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 ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE 1AUy 10 : HAUTEUR MAXIMUM 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 maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

#### **ARTICLE 1AUy 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelque soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis la RD 106 qui constitue l'axe principal d'accès au Nord Bassin et à la presqu'île du Cap-Ferret.

##### **◆ 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.

La création ou l'extension d'installations, de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

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.

#### **Constructions nouvelles**

##### *Volume*

**11.1** - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

##### *Couvertures*

**11.2** - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faitage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints.

##### *Façades*

**11.3** - Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension. Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

##### *Epidermes*

**11.4** - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

##### *Couleurs*

**11.5** - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

### ◆ CLOTURES

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

#### a) Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis (les teintes foncées seront privilégiées) ; elles ne devront pas dépasser 2,50 m de hauteur.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

#### b) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront obligatoirement composées de grillages ou treillages métalliques plastifiés de teinte verte - sur poteaux ou profils en fer T et U, elles ne devront pas dépasser 2,50 m de hauteur ; les poteaux en bois ou béton sont interdits. Les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur. Les clôtures seront doublées d'une haie, conformément aux prescriptions de l'article 13.

### ◆ ENSEIGNES

Le nombre d'enseigne est limité à trois par établissement dont un totem. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.

La bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion : hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3 m.

## **ARTICLE 1AUy 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- activités : 30 % de la surface hors œuvre nette,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,

- établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

### **ARTICLE 1AUy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

**13.1** – Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les haies arborescentes et bandes boisées constituant les limites.
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

**13.2 - Les haies arborescentes et bandes boisées constituant les limites :**

Les limites de la zone d'activités seront traitées par des haies (emprise 10 m) et des bandes boisées (emprise 30 m) plantées d'arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre).

**13.3 - Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :**

Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie.

**13.4** - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage sous la forme d'espace boisé classé à conserver ou à créer ou de plantations à réaliser devront être effectuées.

**13.5 - Les espaces privatifs :**

Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haies, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.

La bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

**13.6** - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

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

**13.8** - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.9** - Des rideaux de végétation (essences indigènes) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**13.10** – 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.

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

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

### **ARTICLE 1AUy 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** – Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.