

CHAPITRE 4 - ZONE UD

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.

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*Constructions*

- 1.1 – Les constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal.
- 1.2 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.
- 1.3 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).
- 1.4 – Les constructions à usage agricole.

Installations classées

- 1.5 - Les installations classées.

Installations et travaux divers

- 1.6. - Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

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

Dans le secteur UDa :

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

ARTICLE UD2 : 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.

Dans le secteur UDa :

2.2 - 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.

2.3 – L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles soient destinées à des équipements à usage social, culturel, médical ou paramédical.

ARTICLE UD3 : 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 - 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.

◆ VOIRIE

3.5 - 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.

3.6 - 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.

3.7 - Les voies nouvelles 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.

Dans le secteur UDb :

3.8 – Les voies auront une emprise minimale de 14 m.

ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une 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.

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Non réglementé.

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

6.1 – Par rapport aux voies : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Dans le secteur UDb :

6.2 – Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.3 - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 30 m de la limite d'emprise du Domaine Public Maritime (DPM).

6.4 - 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.

Pourront déroger à l'article 6.1 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 :

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

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum des limites séparatives.

Dans le secteur UDb :

7.2 - Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait des limites séparatives.

7.3 - 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.

Pourront déroger à l'article 7.1 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 :

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

ARTICLE UD8 : 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 UD9 : 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 15 % de la surface du terrain.

9.2 – Il n'est pas fixé de règles pour les équipements de santé ou hospitaliers.

ARTICLE UD10 : 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 6,50 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.3 – Il n'est pas fixé de règles pour les équipements de santé ou hospitaliers.

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent.

◆ 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 domaine clos, 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.

◆ CLOTURES

11.1 - 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 ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

11.2 – 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..

11.3 - 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.

ARTICLE UD12 : 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 - 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 commercial et d'activités tertiaires,
- 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 UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

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

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.5 - Dans les opérations à usage d'habitation 20 % de la surface du terrain 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 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.6 – 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.

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

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

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,10. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Dans le secteur UDa :

14.2 – Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,05.

Dans le secteur UDb :

14.3 – Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,09.

Dans la zone UD, les secteurs UDa et UDb :

14.4 – 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.