

Département de la Gironde  
**COMMUNE D'ANDERNOS-LES-BAINS**

**Plan Local d'Urbanisme**  
Dossier d'approbation de la  
modification n°1 du PLU

**Pièce n°4 : Règlement d'Urbanisme**

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 03 Août 2023
- Le Maire,

Bureaux d'études : CREHAM  
202 rue d'Ornano  
33.000 Bordeaux  
Tél 05.56.44.00.25  
[contact@creham.com](mailto:contact@creham.com)



# SOMMAIRE

---

<b>1. DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>15</b>
2.1 - Dispositions applicables en zone UA	17
2.2 - Dispositions applicables en zone UB	25
2.3 - Dispositions applicables en zone UC	33
2.4 - Dispositions applicables en zone UE	41
2.5 - Dispositions applicables en zone UI	51
2.6 - Dispositions applicables en zone UP	57
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>63</b>
3.1 - Dispositions applicables en zone 1AU	65
3.2 - Dispositions applicables en zone 2AU	73
<b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>77</b>
4.1 - Dispositions applicables en zone A	79
<b>5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>83</b>
5.2 - Dispositions applicables en zone NR	85
5.1 - Dispositions applicables en zone N	89
<b>ANNEXES</b>	<b>95</b>

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023



# 1. Dispositions générales

---

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ANDERNOS-LES-BAINS.

## **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT AU REGARD DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R111-2, R111-4 et R111-21 à R111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du présent règlement sont les suivantes :

### Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

#### Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

*Rappel de l'Article L111-16 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).*

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

*Rappel de l'Article L111-17 (Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016)*

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

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

#### Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### Article R111-26

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

#### Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Signature  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

## ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

### A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23)

En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf disposition contraire explicite indiquée le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière ;
- est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3°)

Rappel du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : "*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*".

Application du principe de la conformité aux règles :

Toute construction ou installation ainsi que toute division foncière, sont interdites si elles peuvent avoir pour effet de créer ou d'aggraver une situation de non-conformité pour les constructions déjà édifiées dans la zone, au regard des règles d'urbanisme de cette zone.

### C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

### D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques définis en application du code du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L151-19 ou L151-23,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### E/ Adaptations mineures (article L.152-3)

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ... peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."*

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

## ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N). Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

### Zones urbaines

---

- Zone UA : zone du centre-ville
  - dont le secteur UAa de centre-ville à recomposer
  - dont le secteur UAb sur les polarités que constituent le centre-ville piétonnier, le bd de la République et les pôles d'équipement scolaires (écoles et lycée)
  - dont le secteur UAc le long du bd de la République
- Zone UB : zone résidentielle balnéaire
  - dont le secteur UBb, où la densité résidentielle est moins importante
  - dont le secteur UBs, où la vocation d'hébergement doit être préservée et privilégiée
- Zone UC : zone résidentielle pavillonnaire
  - dont le secteur UCb, où la densité résidentielle est moins importante
  - dont le secteur UCs, où la vocation d'hébergement doit être préservée et privilégiée
- Zone UE : zone d'équipements publics et d'intérêt collectif
  - dont le secteur UEa de l'aérodrome
  - dont les secteurs UEcf et UEch des campings
  - dont le secteur UEI, lié aux activités de loisirs
- Zone UI : zone du Centre d'Activités Artisanales et Semi-Industrielles (CAASI)
- Zone UP : zone portuaire et d'activités liées à la proximité de la mer
  - dont le secteur UPo : secteur du Port ostréicole
  - dont le secteur UPb : Port du Bétéy

### Zones à urbaniser

---

#### ➤ Zone ouverte à l'urbanisation :

- Zone 1AU : zone à urbaniser à destination principale d'habitat soumises aux Orientations d'aménagement et de Programmation

#### ➤ Zone fermée à l'urbanisation :

- Zone 2AU : zone de développement futur de l'urbanisation dont l'ouverture sera conditionnée par l'identification des sensibilités et par une modification du PLU

### Zones et secteurs agricoles

---

- Zone A : espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles (centre équestre)

### Zones et secteurs naturels et forestiers

---

- Zone N : espaces forestiers, principalement de pinède, qui couvrent la majeure partie du territoire communal, y compris les espaces situés en coupure d'urbanisation et bande littorale
  - dont le secteur Nf, forêt d'exploitation située en-dehors des coupures d'urbanisation,
  - dont le secteur Ng, destiné à l'accueil des gens du voyage et à l'aménagement d'une aire de covoiturage,
  - dont le secteur Np où pourra être autorisé un projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol,
  - dont le secteur Nj, d'espaces verts aménagés de quartier.
- Zone NR : espaces littoraux protégés en raison de leur caractère remarquable en application de l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme

Modèle de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

## **ARTICLE 5 - LES SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT ET DANS L'ANNEXE GRAPHIQUE**

### **A/ Les Espaces Boisés Classés**

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

### **B/ Les Emplacements Réservés**

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, les superficies concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

### **C/ Fuseau de mise à l'étude**

Le Document graphique délimite le fuseau de mise à l'étude pour l'aménagement de la voie rétro-littorale, pris par arrêté départemental par délibération du Département de la Gironde le 9 juillet 2007.

A l'intérieur de ce périmètre est institué un sursis à statuer au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme (ancienne codification ou L.102-13 du CU nouvelle codification).

### **D/ Limite d'alignement à respecter en façade littorale**

Le Document graphique délimite la limite d'alignement à respecter en façade littorale,

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

### **E/ Le dispositif de mixité sociale de l'habitat**

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat défini par le PLU d'Andernos-les-Bains prévoit les dispositions suivantes :

- 1) Il s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs suivants définis comme « Secteurs de mixité sociale » dans les documents graphiques du règlement :
- 2) Les articles 2 définissent :
  - le seuil minimal au-delà duquel les programmes de logements sont concernés par l'application du dispositif,
  - le pourcentage minimal de logements locatifs conventionnés à réaliser dans le cadre des programmes de logements envisagés. En application de la Loi Elan du 23 Novembre 2018, il est aussi précisé que les logements en accession sociale agréés PSLA et les logements cédés en Bail Réel Solidaire (BRS) sont comptabilisés dans le dispositif de mixité sociale visés à l'article 55 de la Loi SRU.
- 3) L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite soit par les cessions d'immeubles bâtis concernés (dans le cadre de VEFA par exemple) soit par des cessions d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public (de type OFS par exemple) ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés, et ayant produit une convention formels permettant de garantir cette réalisation (constructions prévues, délais, financements) ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. A titre indicatif, et sauf disposition autre prévues dans le règlement ou dans les OAP, les ratios de superficies foncières à prévoir (desserte et stationnement inclus) sont de 250 à 300m<sup>2</sup> par logement individuel et de 150 à 200m<sup>2</sup> par logement collectif. Les fonciers dédiés à ses programmes d'habitat sociaux ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

L'autorisation et la réalisation de ces logements locatifs sociaux doivent se faire préalablement ou concomitamment à la demande de permis des autres lots ou des autres constructions.

4/ De plus, il est précisé que :

- Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement soumis à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
- En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, en respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur. Dès la première tranche, tous les réseaux devront être suffisamment dimensionnés pour permettre la réalisation des tranches suivantes.

#### **F/ Zones de préemption au titre de l'article L. 142-1 et L. 142-3 CU (ancienne codification ou L.113-8 et L.113-14 CU nouvelle codification)**

L'Annexe indique les zones de préemption définies au titre de l'article L. 142-1 et L. 142-3 du code de l'urbanisme, soit les Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles issues de l'arrêté du 20 décembre 1984 pris par le Département de la Gironde.

#### **G/ Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1**

L'Annexe indique les Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme pris par Délibération du Conseil Municipal d'Andernos-les-Bains.

#### **H/ Les éléments de patrimoine de paysage identifiés et protégés :**

Le Document Graphique localise ou délimite les éléments suivants :

- les éléments de paysage à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,

Les éléments de paysage identifiés sont listés et illustrés à la pièce 5.4 du PLU.

Les prescriptions qui se rattachent à ces éléments sont précisées à l'article 13 du règlement des zones concernées.

#### **I/ Périmètre de prescription d'isolement acoustique**

L'Annexe indique les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies au titre de l'article R123-11b) du Code de l'Urbanisme définies par arrêté préfectoral sur le territoire communal.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

Ces zones de bruit, les arrêtés de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire d'Andernos-les-Bains, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en annexe du PLU.

#### **J/ Périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L.111-10 (ancienne codification ou L.102-13 CU nouvelle codification)**

L'Annexe indique les Périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, soit le fuseau de mise à l'étude pour l'aménagement de la voie rétro-littorale, pris par arrêté départemental par délibération du Département de la Gironde le 9 juillet 2007.

#### **K/ Plan des zones à risque d'exposition au plomb**

L'Annexe indique les Plan des zones à risque d'exposition au plomb, soit le l'ensemble du Département de la Gironde, tel que défini par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

#### **L/ Servitudes d'Utilité Publique**

L'Annexe indique l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique portant sur la commune d'Andernos-les-Bains s'appliquant nonobstant le règlement du PLU.

#### **M/ Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Andernos-les-Bains**

L'Annexe indique les zones et obligations réglementaires issues du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Andernos-les-Bains

#### **N/ Acte instituant des zones de publicité**

L'Annexe indique l'acte instituant des zones de publicité sur la commune d'Andernos-les-Bains, soit l'adoption du règlement de publicité par délibération du 04 Octobre 2021

#### **O/ Plan de Prévention des Risques Incendie Feux de Forêt**

L'Annexe indique les zones et obligations réglementaires issues du Plan de Prévention des Risques Incendie Feux de Forêt.

#### **P/ Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM)**

L'Annexe indique les zones et obligations réglementaires issues du Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine approuvé par arrêté préfectoral le 19 Avril 2019.

## ARTICLE 6 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT

### 6.1 Les constructions existantes et leurs modifications (notamment articles 1 et 2 du règlement)

#### Construction existante

Une construction existante est une construction régulièrement édifiée en application de l'article L 421-9.

#### Aménagement d'une construction

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

#### Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

#### Extension d'une construction

Selon le lexique national d'urbanisme, il est rappelé que « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ».

### 6.2 Construction Annexe (ou "annexe") (notamment articles 2 du règlement)

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions « secondaires » qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale située sur la même unité foncière. Une annexe doit être de dimension réduite et inférieure à la construction principale. Elle ne peut pas constituer un logement.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves ...

Dans le cadre du présent règlement, les annexes non attenantes :

- auront un nombre limité à 3 maximum
- auront en cumulé une emprise au sol de 45 m<sup>2</sup> maximum
- 1 seule d'entre elles peut excéder 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et fera 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (qu'elle soit construite en une fois ou par additions successives)
- devront être implantées dans le dernier tiers du terrain, compté à partir de la voie de desserte (en cas de terrains à l'angle de plusieurs voies la règle sera appliquée à au moins 1 voie); toutefois, par exception une implantation différente pourra être acceptée pour les petits locaux (type local piscine...), si leur surface est inférieure à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et si leur hauteur absolue est inférieure à 2,5m.

#### Piscines et autres points d'eaux ou de baignade assimilés :

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

Seules les piscines (couvertes, non couvertes, hors sols) dont la surface du bassin excède 10m<sup>2</sup> ou dont la durée d'installation est supérieure à 3 mois nécessitent une autorisation d'urbanisme.

Au sens du présent règlement, les autres points d'eaux ou de baignade de type jacuzzi, spa, ou assimilés, sont soumis aux mêmes règles de recul d'implantation que les piscines.

### 6.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

#### 6.4 Affouillement - Exhaussement des sols (articles 1 et 2 du règlement)

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

Les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone ne concernent pas les travaux d'affouillement ou d'exhaussement inhérents à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisés par une autorisation d'urbanisme.

#### 6.5 Accès et Voies (articles 3 et 6 du règlement) :

##### Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Les accès à une parcelle constructible sont limités à 1 accès automobile (éventuellement doté de portail) et 1 accès piéton (éventuellement doté de portillon), sauf cas spécifiques de projets d'ensemble ou des d'accès supplémentaires seraient reconnues nécessaires et indispensables pour des raisons de sécurité ou de cohérence d'aménagement urbain.

##### Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN, joints en Annexe.

#### 6.6 Emprise d'une voie (articles 3 du règlement) :

L'emprise, ou plateforme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

#### 6.7 Impasse (articles 3 du règlement) :

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

#### 6.8 Eaux pluviales et eaux de ruissellement (articles 4 du règlement) :

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

#### 6.9 Alignements et reculs d'implantation des constructions (articles 6 du règlement) :

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol, à condition de ne pas excéder une emprise de 1m maximum ; la part au-delà de 1m sera comptée dans l'emprise des constructions et assujetties aux règles de retrait qui s'appliquent. Pour le cas des constructions en alignement sur le domaine public, le surplomb est réduit à 50 cm maximum et n'est autorisé que sous réserve d'une hauteur compatible avec les usages du domaine public.
  - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
  - les clôtures,
  - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent,
  - les locaux techniques (local poubelle, pool house...) dans le cas d'opération d'ensemble.

#### **6.10 Emprises publiques** (articles 6 du règlement) :

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics ...

#### **6.11 Limites séparatives** (articles 7 du règlement) :

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les débords de toitures, à condition de ne pas excéder une emprise de 1m maximum ; la part au-delà de 1m sera comptée dans l'emprise des constructions et assujetties aux règles de retrait qui s'appliquent.
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux,

- les margelles, terrasses etc. autour des piscines et dont la hauteur est inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel, peuvent être aller jusqu'à 2 m de la limite séparative
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent.

#### **6.12 Emprise au sol d'une construction (articles 9 du règlement) :**

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol (tel qu'un balcon...) situées en débord des zones non aedificandi (domaine public, limites séparatives...) à condition de ne pas excéder une emprise de 1m maximum ; la part au-delà de 1m sera comptée dans l'emprise des constructions et assujetties aux règles de retrait qui s'appliquent.
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.  
C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
  - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
  - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
  - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
  - les constructions enterrées,

**Toutefois par convention express au sens du présent règlement il est convenu que l'emprise au sol des piscines n'est pas intégrée dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.**

- Les pourcentages maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.
- Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

#### **6.13 Hauteur maximale des constructions (articles 10 du règlement) :**

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer), ou de la côte de référence indiquée dans le PPRISM,
  - jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article 10 concerné.
- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction.  
Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à d'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article 10 concerné, sauf adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.

- Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.
- Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

#### **6.14 Egout du toit** (articles 10 et 11 du règlement) :

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

#### **6.15 Acrotère** (articles 10 et 11 du règlement) :

Au sens du présent règlement l'acrotère est un muret ou un bardage, en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture de type toiture terrasse, ou toit plat, ou toit à faible pente.

#### **6.16 Faîtage** (articles 10 et 11 du règlement) :

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontre les versants de la toiture.

#### **6.17 Clôture** (articles 11 du règlement) :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.

La réalisation d'un pan coupé pourra être imposé par les services instructeurs pour assurer la visibilité dans les carrefours notamment. Les portails et portillons sont définies au paragraphe 6.4 relatif aux accès.

#### **6.18 Aires de stationnement** (articles 12 et 13 du règlement) :

Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peuvent être satisfaites :

- par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs
- la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

La suppression ou transformation d'un garage en pièce habitable devra être compensé par la création, d'une place de stationnement sur l'unité foncière.

Au sens de l'article 13, les aires de stationnement de véhicules visés par l'obligation de traitement végétal sont les parcs extérieurs de stationnement susceptibles de contenir au moins 5 véhicules automobiles.

#### **6.19 Espaces verts** (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres ...).



## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

---



## 2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UA** comprend les espaces urbains du centre-ville d'Andernos-les Bains, comprenant notamment :

- le secteur UAa de centre-ville à recomposer,
- le secteur UAb sur les polarités que constituent le centre-ville piétonnier, et les pôles d'équipement scolaires (écoles et lycée),
- le secteur UAc le long du bd de la République.

Le secteur UAb est soumis à un risque submersion marine. Le Plan de prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRISM) qui est joint en Annexe fixe les dispositions nécessaires à a prise en compte de ce risque.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante** et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel

#### 2.2 Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement :

- les opérations d'aménagement et de constructions de 10 à 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements sociaux conventionnés
- les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements sociaux conventionnés.

Il est précisé que si, en application des pourcentages ci-dessus, le nombre de logements sociaux à réaliser n'est pas un nombre entier, ce nombre de logements sera arrondi à : l'entier inférieur (si la première décimale est inférieure à 5) et à l'entier supérieur (si la première décimale est égale ou supérieure à 5).

**2.3 En zone UAa, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat** sont admises à condition de respecter une densité minimale de 80 logements par hectare, conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**2.4 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

#### 2.5 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- ou d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

## **ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m ; dans le cas où elles desservent plus d'un logement elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 4 mètres, sur toute leur longueur.

Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe)

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres, ou elles pourront conserver le gabarit des voies sur lesquelles elles se sont raccordées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN, joints en Annexe.

### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### 4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite réglé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### 4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

### ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**En zone UA et UAa**, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

**En zone UAb**, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer,
- à l'alignement ou à une distance minimale de 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,

**En zone UAc**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

## 6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les constructions à destinations d'habitations
- 8m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les autres constructions

## 6.3 Implantation par rapport à la façade littorale

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

## 6.4 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

## 6.5 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

### 7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Les constructions doivent être implantées recul minimale de 4 mètres des limites séparatives postérieures.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

### 7.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

### 7.4 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

Le recul de 4 m minimum s'applique aux locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m<sup>2</sup>.

Le recul est réduit à 1 m minimum pour les locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Le recul ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone UA, UAa et UAc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain. Toutefois en zone UA cette limitation est fixée à 70% en cas de réalisation de parking intégrés dans le bâti (de type parking souterrain, parking semi-enterré, parking en silos...) dont la capacité compenserait celle des parkings qui auraient été réalisés en surface.

En zone UAb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Hauteur en zone UA et UAa**

En zone UA et UAa, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 9,50 mètres à l'égout et 12 m au faitage pour les toits en pente ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'y ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre)..
- 10 m à l'acrotère pour les toits plats ou les toits terrasses,

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2)

### **10.2 Hauteur en zone UAb et UAc**

En zone UAb et UAc, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout et 12 m au faitage pour les toits en pente ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'y ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre)..

- 10 m à l'acrotère pour les toits plats, ou les toits terrasses,

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (c'est-à-dire R+2), à condition que le 2ème étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et emprises publiques.

### **10.3 Dispositions particulières**

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

Les dispositions applicables sont précisées ci-après.

Toutefois **les adaptations** des dispositions concernant l'architecture (toiture, façade et matériaux) pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.2 Toitures

– Toits en pente : Ces toitures seront couvertes obligatoirement de tuiles et seront à deux pans minimum, sans décrochement excessif. Leur pente sera avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Par ailleurs les exceptions suivantes sont prévues aux dispositions ci-avant :

- Les annexes non attenantes et implantées sur limites séparatives pourront être à une seule pente.
- Les débords de toit seront au minimum de 50 cm, sauf pour les petites annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (de type abri jardin, ...)
- Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif pourront comporter d'autres matériaux de couverture que la tuile.

– Tuiles : les couleurs de tuiles seront traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite ou type brique.

– Toits à pente faible ou nulle : les toitures plates ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi
- et qu'ils couvrent uniquement un rez-de-chaussée ou le dernier étage d'un immeuble à attique.

– Les toits terrasses aménagés pour être accessibles et les terrasses aux étages : ils sont interdits, sauf ceux prévus dans des proportions limitées en prolongement des pièces de vie situés à l'étage ou des parties en attique des immeubles. Dans tous les cas ils devront être conçus de façon à éviter ou à réduire par des occultations appropriées les vues sur les propriétés riveraines et à préserver leur intimité. Leur surface devra être limitée à 15 % maximum par rapport à l'emprise au sol du bâti prévu en RDC.

### 11.4 Façades

Les façades présentées en simples murs pignons sur rue sont interdites.

D'une façon générale, les façades sur rue devront être traitées avec les attributs d'une façade principale pour respecter le caractère urbain de la ville d'Andernos.

Pour les terrains situés en premier rang des rues, les immeubles devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 10 m, sauf s'il s'agit d'une reconstruction d'immeuble situés entre deux autres attenants.

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

### 11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

### 11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- La clôture, si elle se réalise, sera constituée :

- en limite d'emprise publique et en limite séparative : soit d'un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un grillage, treillage ou dispositif à claire voie, le tout ne devra pas dépasser 1,60m de hauteur pour les clôtures situées en premier rang des voies et cela jusqu'à une profondeur d'1/3 du terrain ; le reste des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur.
- en limite séparatives, elles pourront être constituées d'un mur plein ne devant pas dépasser 1,60m de hauteur dans le premier tiers du terrain par rapport aux voies, et 1,80m de hauteur pour le reste du terrain.

- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.
- Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRISM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.
- Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.

## ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.

Il est rappelé aussi l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :

- des limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement sont prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
- des obligations sont prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

### 12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement en UAa,
- 1 place par logement inférieur à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les hébergements autres qu'hôteliers-: 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt.

Pour les constructions d'intérêt collectif (de type salle polyvalente ou salle de spectacle) : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle.

### 12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs : local ou abri vélo comprenant au moins 1 place sécurisée par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux :

Local ou abri vélo équivalent à 1,5% au moins de la surface de plancher dédiée au locaux de commerces, artisanat ou bureaux.

## 12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

En zone UA, UAa et UAc, la superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 15% de la superficie totale du terrain.

En zone UAb, la superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 20% de la superficie totale du terrain.

Toute opération portant sur une unité foncière de plus de 5000 m<sup>2</sup> doit réserver 30 % au moins de son emprise foncière aux espaces communs dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 10% de l'emprise foncière.

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 50m<sup>2</sup> d'aire de stationnement. Lorsque la surface de parking excède 1.000m<sup>2</sup>, des alignements d'arbres seront plantés en limite séparative.

## 2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UB** comprend des espaces résidentiels du centre bourg, et des espaces résidentiels balnéaires comprenant notamment le **secteur UBb** qui présente un caractère patrimonial particulièrement marqué et est soumis à un risque d'inondation par submersion marine.

La zone UB comprend également un secteur UBs, où la vocation d'hébergement doit être préservée et privilégiée

Le Plan de prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRISM) qui est joint en Annexe fixe les dispositions nécessaires à a prise en compte de ce risque.

Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,

En sus, dans la zone UBs, sont interdites :

- les constructions à destination de bureau et d'artisanat,
- les constructions à destination d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article 2.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE UB 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante** et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel

#### 2.2 Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement :

- les opérations d'aménagement et de constructions de 10 à 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements sociaux conventionnés
- les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements sociaux conventionnés.

Il est précisé que si, en application des pourcentages ci-dessus, le nombre de logements sociaux à réaliser n'est pas un nombre entier, ce nombre de logements sera arrondi à : l'entier inférieur (si la première décimale est inférieure à 5) et à l'entier supérieur (si la première décimale est égale ou supérieure à 5).

**2.2 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

**2.3 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- et d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

**2.4 Dans la zone UBs**, les aménagements et constructions d'habitat sont autorisés à condition de s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'être affecté à de l'hébergement temporaire ou saisonnier dans le cadre de structures d'accueil avec services (les programmes de logements ordinaires ne sont donc pas autorisés).

### **ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m ; dans le cas où elles desservent plus d'un logement elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 4 mètres, sur toute leur longueur.

Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe)

#### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres, ou elles pourront conserver le gabarit des voies sur lesquelles elles se sont raccordées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN, joints en Annexe.

#### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.  
Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction principale ou installation principale nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

### **4.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

## 6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les constructions à destinations d'habitations
- 8m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les autres constructions

## 6.3 Implantation par rapport à la façade littorale

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

## 6.4 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

## 6.5 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans les cas de retrait, un dispositif de clôture correctement traité devra formaliser la limite de l'alignement.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

En Zone UB Les constructions doivent être implantées soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu.

En zone UB, les constructions sur les terrains d'angle peuvent aussi être en ordre continu.

En Zone UBb les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

D'une manière générale :

- En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale autorisée (H/2) avec un minimum de 2 mètres.
- Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.
- **Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives** : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

### 7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Les constructions doivent être implantées à une distance de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale autorisée (H/2) avec un minimum de 4 mètres.

**Pour l'application de cette règle aux cas des terrains « d'arrière-plan » (c'est-à-dire en 2eme ou 3eme rideau par exemple), il est précisé que les limites séparatives postérieures sont celles qui sont situées à l'opposé de la voie de desserte et généralement à distance la plus éloignée de cette voie. Les autres limites sont assimilées à des limites séparatives latérales.**

**Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives** : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

### 7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Pour les constructions existantes de façon légale, mais non conformes (en termes d'implantation) aux règles actuelles (c'est-à-dire à moins de 4 m des limites séparatives latérales), l'extension jusqu'à une limite séparative (quand la semi-continuité est autorisée) n'est possible que sur la marge latérale dont le bâtiment existant est le plus proche.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur UBb, où le bâti doit être en ordre discontinu**, ces dispositions particulières relatives aux extensions ne pourront pas s'appliquer si la construction principale est déjà implantée sur une des limites séparatives.

**Dans les secteurs affectés par les servitudes PPRISM**, les distances d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximum autorisée (H/2) avec un minimum de 4 m.

### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

Le recul de 4 m minimum s'applique aux locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m<sup>2</sup>.

Le recul est réduit à 1 m minimum pour les locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Le recul ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UB, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain.

### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1 Hauteur

**La hauteur maximale des constructions**, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'y ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre)..

**Le nombre maximal de niveau** ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) ;

**De plus, la surface autorisée à l'étage est limitée comme suit pour les terrains qui ont une superficie inférieure à 1200 m<sup>2</sup>** : pour les nouvelles constructions ou les extensions, les niveaux prévus à l'étage ne peuvent excéder 50% maximum de surface par rapport au niveau prévu en rez-de-chaussée.

**Les annexes non attenantes** ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

## 10.2 Dispositions particulières

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue. Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

Les dispositions applicables sont précisées ci-après.

Toutefois **les adaptations** des dispositions concernant l'architecture (toiture, façade et matériaux) pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur UBb** qui présente un caractère patrimonial particulièrement marqué par l'architecture de style arcachonnais ou ostréicole :

- toute démolition pourra être interdite si elle ne s'inscrit pas dans un projet de renouvellement et de mise en valeur architecturale et patrimoniale en cohérence avec le paysage urbain environnant.
- toute extension ou construction nouvelle pourra être interdite si elle apparait incompatible avec la préservation générale de ce caractère, ou si elle présente une qualité architecturale insuffisante qui risquerait de le dénaturer ou de le banaliser.

### 11.2 Toitures

– **Toits en pente** : Ces toitures seront couvertes obligatoirement de tuiles et seront à deux pans minimum, sans décrochement excessif. Leur pente sera avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Par ailleurs les exceptions suivantes sont prévues aux dispositions ci-avant :

- Les annexes non attenantes et implantées sur limites séparatives pourront être à une seule pente.
- Les débords de toit seront au minimum de 50 cm, sauf pour les petites annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (de type abri jardin, ...)
- Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif pourront comporter d'autres matériaux de couverture que la tuile.

– **Tuiles** : les couleurs de tuiles seront traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite ou type brique.

– **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures plates ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi
- et qu'ils couvrent uniquement un rez-de-chaussée ou le dernier étage d'un immeuble à attique.

– **Les toits terrasses aménagés pour être accessibles et les terrasses aux étages** : ils sont interdits, sauf ceux prévus dans des proportions limitées en prolongement des pièces de vie situés à l'étage ou des parties en attique des immeubles. Dans tous les cas ils devront être conçus de façon à éviter ou à réduire par des occultations appropriées les vues sur les propriétés riveraines et à préserver leur intimité. Leur surface devra être limitée à 15 % maximum par rapport à l'emprise au sol du bâti prévu en RDC.

### 11.4 Façades

Les façades présentées en simples murs pignons sur rue sont interdits

D'une façon générale, les façades sur rue devront être traitées avec les attributs d'une façade principale pour respecter le caractère urbain de la ville d'Andernos.

Pour les terrains situés en premier rang des rues, les immeubles devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 8 m.

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus **ou enduits est interdit**

033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

## 11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

## 11.6 Clôtures

- La clôture, si elle se réalise, sera constituée :
  - en limite d'emprise publique et en limite séparative : soit d'un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un grillage, treillage ou dispositif à claire voie, le tout ne devra pas dépasser 1,60m de hauteur pour les clôtures situées en premier rang des voies et cela jusqu'à une profondeur d'1/3 du terrain ; le reste des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur.
  - en limite séparatives, elles pourront être constituées d'un mur plein ne devant pas dépasser 1,60m de hauteur dans le premier tiers du terrain par rapport aux voies, et 1,80m de hauteur pour le reste du terrain.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.
- Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRISM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.
- Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.

Il est rappelé aussi l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :

- des limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement sont prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
- des obligations sont prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

### 12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les hébergements autres qu'hôteliers : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :  
Local ou abri vélo comprenant au moins 1 place sécurisée par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux :  
Local ou abri vélo équivalent à 1,5% au moins de la surface de plancher dédiée au locaux de commerces, artisanat ou bureaux.

### 12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

En zone UB, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 45 % de la superficie totale du terrain. Il est précisé que :

- les aménagements de type dalles engazonnées ou équivalents ne rentrent pas dans la définition de l'espace vert en pleine terre, ni les divers aménagements d'accès ou de bande d'accès ;
- les exigences de taux d'espaces verts ci-avant ne s'appliquent pas aux terrains bâtis antérieurement à l'approbation du PLU, sauf en cas de démolition totale et de situation neuve de reconstruction.

Toute opération portant sur une unité foncière de plus de 5000 m<sup>2</sup> doit réserver 30 % au moins de son emprise foncière aux espaces communs dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 10% de l'emprise foncière.

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 50m<sup>2</sup> d'aire de stationnement. Lorsque la surface de parking excède 1.000m<sup>2</sup>, des alignements d'arbres seront plantés en limite séparative.

Les arbres et arbustes existants devront être conservés. Ils ne pourront être abattus que si cela est indispensable, pour les nécessités d'implantation des constructions dans les zones aedificandi, ou pour des raisons de sécurité liés à leur état phytosanitaire. Dans tous les cas, ils devront être compensés, dès lors que la configuration des terrains disponibles le permet.

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

## 2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UC** comprend les espaces résidentiels pavillonnaires, comprenant notamment :

- le secteur UCb où la densité résidentielle est moins importante.
- le secteur UCs, où la vocation d'hébergement doit être préservée et privilégiée.

Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- dans la zone UCs, les constructions à destination d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article 2.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante** et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel

#### 2.2 Dans les secteurs de mixité sociale identifiées dans le document graphique du règlement :

- les opérations d'aménagement et de constructions de 10 à 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements sociaux conventionnés
- les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements sociaux conventionnés.

Il est précisé que si, en application des pourcentages ci-dessus, le nombre de logements sociaux à réaliser n'est pas un nombre entier, ce nombre de logements sera arrondi à : l'entier inférieur (si la première décimale est inférieure à 5) et à l'entier supérieur (si la première décimale est égale ou supérieure à 5).

**2.3 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

#### **2.4 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- et d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

#### **2.5 Dans la zone UCs**, les aménagements et constructions d'habitat sont autorisés à condition de s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'être affecté à l'hébergement temporaire ou saisonnier dans le cadre de structures d'accueil avec services (les programmes de logements ordinaires ne sont donc pas autorisés).

### **ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m ; dans le cas où elles desservent plus d'un logement elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 4 mètres, sur toute leur longueur.

Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe)

#### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres, ou elles pourront conserver le gabarit des voies sur lesquelles elles se sont raccordées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN, joints en Annexe.

#### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.  
Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone devront être dotés d'une banquette de 3m minimum de largeur.

### **4.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

### 6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les constructions à destinations d'habitations
- 8m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les autres constructions

### 6.3 Implantation par rapport à la façade littorale

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

### 6.4 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

### 6.5 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans les cas de retrait, un dispositif de clôture correctement traité devra formaliser la limite de l'alignement.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

En zone UC, les constructions doivent être implantées soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu.

En zone UC, les constructions sur les terrains d'angle pourront aussi être en ordre continu.

En zone UCb, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

D'une manière générale :

- En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.
- Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.
- **Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives** : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

### 7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

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

**Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives** : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

### 7.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

### 7.4 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Pour les constructions existantes de façon légale, mais non conformes (en termes d'implantation) aux règles actuelles (c'est-à-dire à moins de 4 m des limites séparatives latérales), l'extension jusqu'à une limite séparative (quand la semi-continuité est autorisée) n'est possible que sur la marge latérale dont le bâtiment existant est le plus proche.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur UCb, où le bâti doit être en ordre discontinu**, ces dispositions particulières relatives aux extensions ne pourront pas s'appliquer si la construction principale est déjà implantée sur une des limites séparatives.

**Dans les secteurs affectés par les servitudes PPRISM**, les distances d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximum autorisée (H/2) avec un minimum de 4 m.

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

Le recul de 4 m minimum s'applique aux locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m<sup>2</sup>.

Le recul est réduit à 1 m minimum pour les locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Le recul ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UC et UCb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'y ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre)..
- 

**Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1).**

**De plus, la surface autorisée à l'étage est limitée comme suit pour les terrains qui ont une superficie inférieure à 1200 m<sup>2</sup> :** pour les nouvelles constructions ou les extensions, les niveaux prévus à l'étage ne peuvent excéder 50% maximum de surface par rapport au niveau prévu en

## 10.2 Dispositions particulières

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

Les dispositions applicables sont précisées ci-après.

Toutefois **les adaptations** des dispositions concernant l'architecture (toiture, façade et matériaux) pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.2 Toitures

- Toits en pente : Ces toitures seront couvertes obligatoirement de tuiles et seront à deux pans minimum, sans décrochement excessif. Leur pente sera avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis, ...,
- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Par ailleurs les exceptions suivantes sont prévues aux dispositions ci-avant :

- Les annexes non attenantes et implantées sur limites séparatives pourront être à une seule pente.
- Les débords de toit seront au minimum de 50 cm, sauf pour les petites annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (de type abri jardin, ...)
- Les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs pourront comporter d'autres matériaux de couverture que la tuile.
- Tuiles : les couleurs de tuiles seront traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite ou type brique.
- Toits à pente faible ou nulle : les toitures plates ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi
  - et qu'ils couvrent uniquement un rez-de-chaussée ou le dernier étage d'un immeuble à attique.
- Les toits terrasses aménagés pour être accessibles et les terrasses aux étages : ils sont interdits, sauf ceux prévus dans des proportions limitées en prolongement des pièces de vie situés à l'étage ou des parties en attique des immeubles. Dans tous les cas ils devront être conçus de façon à éviter ou à réduire par des occultations appropriées les vues sur les propriétés riveraines et à préserver leur intimité. Leur surface devra être limitée à 15 % maximum par rapport à l'emprise au sol du bâti prévu en RDC.

### 11.4 Façades

Les façades présentées en simples murs pignons sur rue sont interdits

D'une façon générale, les façades sur rue devront être traitées avec les attributs d'une façade principale pour respecter le caractère urbain de la ville d'Andernos.

Pour les terrains situés en premier rang des rues, les immeubles devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 8 m.

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

### 11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

## 11.6 Clôtures

- La clôture, si elle se réalise, sera constituée :
  - en limite d'emprise publique et en limite séparative : soit d'un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un grillage, treillage ou dispositif à claire voie, le tout ne devra pas dépasser 1,60m de pour les clôtures situées en premier rang des voies et cela jusqu'à une profondeur d'1/3 du terrain ; le reste des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur.
  - en limite séparatives, elles pourront être constituées d'un mur plein ne devant pas dépasser 1,60m de hauteur dans le premier tiers du terrain par rapport aux voies, et 1,80m de hauteur pour le reste du terrain.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.
- Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRISM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.
- Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.

## ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.

Il est rappelé aussi l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :

- des limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement sont prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
- des obligations sont prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

### 12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les hébergements autres qu'hôteliers : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :  
Local ou abri vélo comprenant au moins 1 place sécurisée par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux :  
Local ou abri vélo équivalent à 1,5% au moins de la surface de plancher dédiée au locaux de commerces, artisanat ou bureaux.

### 12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

**En zone UC et UCb** la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 55 % de la superficie totale du terrain. Il est précisé que :

- les aménagements de type dalles engazonnées ou équivalents ne rentrent pas dans la définition de l'espace vert en pleine terre, ni les divers aménagements d'accès ou de bande d'accès ;
- les exigences de taux d'espaces verts ci-avant ne s'appliquent pas aux terrains bâtis antérieurement à l'approbation du PLU, sauf en cas de démolition totale et de situation neuve de reconstruction.

Toute opération portant sur une unité foncière de plus de 5000 m<sup>2</sup> doit réserver 30 % au moins de son emprise foncière aux espaces communs dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 10% de l'emprise foncière.

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 50m<sup>2</sup> d'aire de stationnement. Lorsque la surface de parking excède 1.000m<sup>2</sup>, des alignements d'arbres seront plantés en limite séparative.

## 2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** comprend les zones d'équipements liée à l'accueil du public, comprenant notamment :

- le secteur UEa, lié à l'aérodrome (*à noter qu'une partie de ce secteur a été abrogé, cf. délibération du 6 décembre 2019*)
- le secteur UEc, lié aux campings
- le secteur UEcf du camping de Fontainevielle
- le secteur UEch des sites de campings mutables en habitat (Camping Pleine Forêt et Camping Les Arbousiers)
- le secteur UEI, d'équipements de loisirs et à vocation d'hébergements (*à noter qu'une partie de ce secteur a été abrogé, cf. délibération du 6 décembre 2019*).

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 En zones UE, UEa, UEc, UEcf, UEch et UEI, sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

#### 1.2 En zones UE et UEa, sont également interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

#### 1.3 En zones UE, UEa, UEc, UEcf, UEch et UEI, sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

#### 1.4 En zones UE, UEa et UEI, sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante** et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel

**2.2 Les constructions et installations à destination d'habitation** sont admises à condition qu'elles soient directement liées au gardiennage des installations de la zone concernée. Il ne pourra être réalisé qu'une construction à vocation d'habitation par unité foncière, dont la surface de plancher n'excèdera pas 150 m<sup>2</sup>.

**Pour le secteur UEch**, les opérations d'aménagement et de constructions à destination d'habitat pourront être admises à condition de s'inscrire **dans le cadre de projet de mutation et de reconversion d'ensemble** (site de l'ancien camping Pleine Forêt et/ou site de l'ancien camping Les Arbousiers) et en respectant les règles du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmes ainsi les servitudes de mixité sociales qui ont été spécifiquement prévues pour encadrer l'éventuelle mutation et reconversion de ces sites.

En cas de fractionnement en plusieurs phases :

- la densité pour chaque tranche doit être réalisée conformément aux dispositions prévues au chapitre 3 de l'OAP,
- la superficie de chaque tranche de mutation doit être au minimum de 2,5 ha,
- la réalisation de chaque tranche ne peut excéder une durée maximale de 3 ans.

**2.3 Les constructions et installations à destination de bureaux et de commerces, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles soient directement liées aux installations de la zone concernée.

**2.4 En secteur UEc et UEch**, l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs est autorisé seulement dans le cadre de l'évolution de l'activité existante pour des besoins de modernisation, sans possibilité de transformer un camping en parc résidentiel de loisirs. Les habitations légères de loisir sont autorisées si leur surface de plancher n'excède pas 35m<sup>2</sup>.

**2.5 Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement :**

- les opérations d'aménagement et de construction d'habitat dans les secteurs UEch (sites mutables des anciens campings) sont admises à condition de comporter au moins 80 % de logements sociaux conventionnés.

**2.6 En secteur UEcf**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement du camping existant, et à condition qu'elles ne puissent pas être assimilées à une extension de l'urbanisation en espace proche du rivage et qu'elle ne s'implante pas dans une bande littorale de cent mètres au titre de la loi Littoral

**2.7 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- et d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

### **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m ; dans le cas où elles desservent plus d'un logement elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 4 mètres, sur toute leur longueur.

Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe)

#### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres, ou elles pourront conserver le gabarit des voies sur lesquelles elles se sont raccordées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN, joints en Annexe.

### 3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

### 4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

### 4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### **4.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Les installations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les constructions à destinations d'habitations
- 8m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les autres constructions

#### **6.3 Implantation par rapport à la façade littorale**

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

#### **6.4 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés**

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

#### **6.5 Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives en UE, UEa, UEI**

Sans objet

#### **7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives en UEch**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres des limites séparatives postérieures.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

### 7.3 Implantation par rapport aux limites séparatives en UEch

#### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Les constructions doivent être implantées recul minimale de 4 mètres des limites séparatives postérieures.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

### 7.4 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

### 7.5 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs affectés par les servitudes PPRISM**, les distances d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximum autorisée (H/2) avec un minimum de 4 m.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé sauf dans la Zone UEch

### Dans la Zone UEch :

- Les constructions en R+1 ou en R+2 doivent être prévues avec des discontinuités entres elles de façon à éviter des constituer des effets de « barres d'immeubles continus ».
- Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.
- Le recul de 4 m minimum s'applique aux locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m<sup>2</sup>.
- Le recul est réduit à 1 m minimum pour les locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol ou égale à 12 m<sup>2</sup>.
- Le recul ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé sauf dans la Zone UEch

**Dans la Zone UEch : pour les constructions à usage d'habitation**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Hauteur

**Pour les constructions à destination d'habitation**, la hauteur maximale mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 3,5 m à l'égout et 6 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'y ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre)..

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 rez-de-chaussée (RDC)

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

**Pour les autres constructions**, la hauteur maximale mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 9 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 12 m au faitage pour les toits en pentes.

#### **Dans la Zone UEch :**

Sur les secteurs prévus dans l'OAP avec un principe de hauteur limitée à R+1, en transition avec les quartiers pavillonnaires existants, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée).

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1).

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage.

Sur les secteurs prévus dans l'OAP avec un principe de hauteurs variable R+1 à R+2, en densification des cœurs d'îlots, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout et 12 m au faitage pour les toits en pente ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée).
- 10 m à l'acrotère pour les toits plats, ou les toits terrasses,

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (c'est-à-dire R+2), à condition que le 2ème étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et emprises publiques.

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

## **10.2 Dispositions particulières**

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principe général**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

Les dispositions applicables sont précisées ci-après.

Toutefois **les adaptations** des dispositions concernant l'architecture (toiture, façade et matériaux) pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 11.2 Toitures

- Toits en pente : Ces toitures seront couvertes obligatoirement de tuiles et seront à deux pans minimum, sans décrochement excessif. Leur pente sera avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :
  - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
  - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.Par ailleurs les exceptions suivantes sont prévues aux dispositions ci-avant :
  - Les annexes non attenantes et implantées sur limites séparatives pourront être à une seule pente.
  - Les débords de toit seront au minimum de 50 cm, sauf pour les petites annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (de type abri jardin, ...)
  - Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif pourront comporter d'autres matériaux de couverture que la tuile.
- Tuiles : les couleurs de tuiles seront traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite ou type brique.
- Toits à pente faible ou nulle : les toitures plates ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi
  - et qu'ils couvrent uniquement un rez-de-chaussée ou le dernier étage d'un immeuble à attique.
- Les toits terrasses aménagés pour être accessibles et les terrasses aux étages : ils sont interdits, sauf ceux prévus dans des proportions limitées en prolongement des pièces de vie situés à l'étage ou des parties en attique des immeubles. Dans tous les cas ils devront être conçus de façon à éviter ou à réduire par des occultations appropriées les vues sur les propriétés riveraines et à préserver leur intimité. Leur surface devra être limitée à 15 % maximum par rapport à l'emprise au sol du bâti prévu en RDC.

## 11.4 Façades

Les façades présentées en simples murs pignons sur rue sont interdits  
D'une façon générale, les façades sur rue devront être traitées avec les attributs d'une façade principale pour respecter le caractère urbain de la ville d'Andernos.  
Pour les terrains situés en premier rang des rues, les immeubles devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 8 m.  
Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.  
L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.  
Dans la Zone UEch, l'architecture générale des constructions à usage d'habitat, devra être diversifiée, notamment en recherchant une différenciation des vocabulaires architecturaux utilisés entre les lots ou au sein des macro-lots ; la réalisation de projet d'ensemble ne doit pas aboutir à la réalisation d'une image architecturale répétitive, et doit permettre des conceptions architecturales, paysagères et urbaines diversifiées et de qualité.

## 11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

## 11.6 Clôtures

- La clôture, si elle se réalise, sera constituée :
  - en limite d'emprise publique et en limite séparative : soit d'un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un grillage, treillage ou dispositif à claire voie, le tout ne devra pas dépasser 1,60m de hauteur pour les clôtures situées en premier rang des voies et cela jusqu'à une profondeur d'1/3 du terrain ; le reste des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur.
  - en limite séparatives, elles pourront être constituées d'un mur plein ne devant pas dépasser 1,60m de hauteur dans le premier tiers du terrain par rapport aux voies, et 1,80m de hauteur pour le reste du terrain.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.
- Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRISM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.
- Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.

## ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.

Il est rappelé aussi l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :

- des limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement sont prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
- des obligations sont prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

### 12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1,2 place par logement inférieur à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Pour les hébergements autres qu'hôteliers : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt.

### 12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux :

Local ou abri vélo équivalent à 1,5% au moins de la surface de plancher dédiée au locaux de commerces, artisanat ou bureaux.

### 12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 50m<sup>2</sup> d'aire de stationnement. Lorsque la surface de parking excède 1.000m<sup>2</sup>, des alignements d'arbres seront plantés en limite séparative.

**Sur les secteurs de patrimoine paysager identifiés sur le document graphique de règlement** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les boisements présents doivent être maintenus ou paysagés pour participer à la gestion qualitative de l'interface zone d'habitat/ zone d'équipements publics.

#### **Dans la Zone UEch, les dispositions suivantes doivent être respectées en plus :**

La superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 40 % de la superficie totale du terrain.

Toute opération portant sur une unité foncière de plus de 5000 m<sup>2</sup> doit réserver 30 % au moins de son emprise foncière aux espaces communs (espaces libres, aire de jeux espaces verts) dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 10% de l'emprise foncière.



## 2.5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UI

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UI** comprend la zone d'activités économiques commerciales, industrielles, artisanales, de services constituée par le CAASI.

### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdits les travaux, constructions, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- les constructions à destination d'habitations, même en cas de reconstruction après sinistre
- les constructions à destination d'entrepôts

### ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante** et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel

**2.2 Les constructions de locaux permettant l'entreposage** ne pourront être admises que si elles ne relèvent pas d'un usage principal d'entrepôt, mais plutôt de locaux accessoires indispensables à d'autres activités principales déjà admises dans la zone (artisanat, commerces...). Il est rappelé qu'ils sont assimilés dans ce cas à la catégorie de construction principale à laquelle ils se rattachent en tant que locaux accessoires.

**2.3 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- et d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

### ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m ; dans le cas où elles desservent plus d'un établissement elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 4 mètres, sur toute leur longueur.

Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe)

### 3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres, ou elles pourront conserver le gabarit des voies sur lesquelles elles se sont raccordées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### 3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

### 4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

### 4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Accuse de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### **4.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### **ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 8 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Par assimilation, les règles du présent article s'appliquent également à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

#### **6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés**

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

#### **6.3 Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **7.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés**

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

#### **7.3 Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs affectés par les servitudes PPRISM**, les distances d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximum autorisée (H/2) avec un minimum de 4 m.

### **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

Andernos-les-Bains – Règlement

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

**Zones UI**

## ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain

## ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 10,5 mètres au point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

Le nombre de niveau est limité à R+2.

### 10.2 Dispositions particulières

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

## ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.

### 12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les hébergements autres qu'hôteliers : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale et d'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux :

Local ou abri vélo équivalent à 1,5% au moins de la surface de plancher dédiée aux locaux de commerces, artisanat ou bureaux.

## 12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 15 % de la superficie totale du terrain. Il est précisé que :

- les aménagements de type dalles engazonnées ou équivalents ne rentrent pas dans la définition de l'espace vert en pleine terre, ni les divers aménagements d'accès ou de bande d'accès ;
- les exigences de taux d'espaces verts ci-avant ne s'appliquent pas aux terrains bâtis antérieurement à l'approbation du PLU, sauf en cas de démolition totale et de situation neuve de reconstruction.

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 50m<sup>2</sup> d'aire de stationnement. Lorsque la surface de parking excède 1.000m<sup>2</sup>, des alignements d'arbres seront plantés en limite séparative.



## 2.6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UP

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UP** comprend les espaces aménagés et à vocation d'activités diversifiée des ports, comprenant notamment :

- le secteur UPo, secteur du Port ostréicole, à vocation d'accueil d'ouvrages, de bâtiment ou d'équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à son animation ou à son développement ;
- le secteur UPb, secteur du Port de plaisance du Bétey, à vocation d'accueil d'activités sportives et de loisirs liées au nautisme.

Le secteur UPo est soumis à un risque submersion marine. Le Plan de prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRISM) qui est joint en Annexe fixe les dispositions nécessaires à a prise en compte de ce risque.

### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante** et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel

**En zone UPo, les constructions et installations** sont admises à condition :

- qu'elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (vente, dégustation, et la restauration de produits issus uniquement de l'activité de production) ;
- qu'elles soient liées à l'accueil d'activités liées à l'animation du port dans le cadre de vente de produits de la mer et de restauration à base de produits de la mer, uniquement sur les constructions numérotées AT n°1, AT n°3, AT n°4bis, AT n°6, AT n°7, et AT n°11 bis du Plan de bornage des concessions annexé au présent règlement ;
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- qu'en cas reconstruction ou extension, elles respectent à la fois les implantations et emprise indiqué au Plan de bornage des concessions annexé au présent règlement, les Plans-types d'extension des cabanes annexés au présent règlement, et les Plans-types des bassins annexés au présent règlement.

**En zone UPb, les constructions et installations** sont admises à condition que :

- qu'elles soient directement liées aux installations et au caractère de la zone concernée,
- et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère de ces constructions avoisinantes.

033-213300056-20230803-2023-080 ENVOI2a-DE  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

## **ARTICLE UP3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains doivent être desservis par des voies qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

## **ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

### **4.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## **ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UPo**

En cas de reconstruction, les constructions doivent respecter l'implantation d'origine figurant au Plan de bornage des concessions annexé au présent règlement.

Les nouvelles constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des quais.

Les terrasses non couvertes et non closes peuvent être implantées à une distance minimale d'1,5 mètre des quais.

### **6.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives en zone UPo**

En cas de reconstruction, les constructions doivent respecter l'implantation d'origine figurant au Plan de bornage des concessions annexé au présent règlement.

Les nouvelles constructions autorisées doivent permettre de maintenir au minimum le même retrait aux limites séparatives que les constructions d'origine de la parcelle, figurant au Plan de bornage des concessions annexé au présent règlement.

### **7.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

### **8.1 Implantation en zone UPo**

Les constructions ne pourront pas être attenantes.

### **8.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 Emprise au sol en zone UPo**

L'emprise au sol des constructions pour les ateliers et les cabanes doit être conforme à la fois à :

- l'emprise des constructions figurant au Plan de bornage des concessions annexé au présent règlement,
- l'emprise indiquée dans les Plans-types d'extension des cabanes annexés au présent règlement

L'emprise au sol des constructions à vocation de conchyliculture ou de cultures marines (bassins dégorgeoirs) est limitée à 32 m<sup>2</sup>, conformément aux Plans-types des bassins annexés au présent règlement.

L'emprise au sol des constructions à vocation d'activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (terrasses de dégustation) est limitée à 75 m<sup>2</sup> pour chaque professionnel exploitant

## 9.2 Dispositions particulières

Une emprise au sol différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Hauteur en zone UPo

Dans la zone des Ateliers (constructions numérotées AT dans le Plan de bornage des concessions annexé au présent règlement)à, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 5,25 mètres à l'égout,
- 7 mètres au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions, ne peut excéder 3,50 mètres au faitage, sans excéder la hauteur des cabanes avoisinantes, dans le respect des Plans-types d'extension des cabanes et des Plans-types des bassins annexés au présent règlement.

### 10.2 Dispositions particulières

Une adaptation des dispositions ci-dessus peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

Les dispositions applicables sont précisées ci-après.

Toutefois **les adaptations** des dispositions concernant l'architecture (toiture, façade et matériaux) pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.2 Aspect extérieur des constructions dans la zone des Ateliers (constructions numérotées AT dans le Plan de bornage des concessions annexé au présent règlement) en zone UPo

Matériaux :

- les constructions d'une hauteur supérieure à 4m devront comporter un soubassement en maçonnerie crépie comprenant des ouvertures traitées en bandes horizontales continues, et au-dessus, un bardage aspect bois,
- les constructions d'une hauteur inférieure à 4m seront entièrement en maçonnerie crépie ou aspect bois.

Couleur:

- maçonnerie : crépis rustique, ton sable.
- Bardage : ton foncé, dominante marron.
- Sont admis les tons : bronze, moutarde, ardoise, graphite.
- Portes-fenêtres : couleurs vives au choix des constructeurs.

Toitures :

- Tuiles : les couleurs de tuiles seront traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite ou type brique. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites ;
- Pente de toit : 15%.

### 11.3 Aspect extérieur des autres constructions en zone UPo

- Cabanes (dans le respect des Plans-types d'extension des cabanes annexés au présent règlement) :
  - Les murs seront entièrement en maçonnerie crépie de couleur blanche.
  - La couverture sera traitée en tuiles de type romanes, teinte identique à l'existant,
  - Les bandeaux de chacune des cabanes seront peints en bleu clair, identique à l'existant
  - Les portes et fenêtres seront peintes d'une même couleur vive parmi les teintes : bleu, rouge, jaune et vert, retenue par l'autorité gestionnaire du port.
- Terrasses
  - Elles devront être construites en ossature type bois
  - La couverture sera traitée soit:
    - ✓ en tuiles type romanes teinte naturelle,
    - ✓ en matériaux imitation tuile teinte naturelle,
    - ✓ en aspect type polycarbonate plat
    - ✓ en matériaux naturels (type canisse, brande...)
    - ✓ en toiles teinte blanche, écru ou gris clair
    - ✓ le bac acier est interdit
    - ✓ Les pentes de toit ne pourront pas excéder 40%.
- Bassins dégorgeoirs (dans le respect des Plans-types des bassins annexés au présent règlement) :
- Les nouvelles constructions devront être identiques à l'existant (ossature type bois, couverture de type tuiles romanes)
- Dans ce secteur, en cas de reconstruction, la construction devra conserver le volume du bâtiment démoli

### ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé



## 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

---



## 3.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU comprend les espaces ouverts à l'urbanisation sous conditions, et destinés principalement à l'accueil d'habitat. Elles peuvent également accueillir des équipements, activités et aménagements divers, sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat.

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante** et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel

#### 2.2 Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- de porter sur une unité foncière d'une superficie minimale d'1 ha, ou sur le regroupement complet d'unités foncières restantes non construites et contiguës,
- de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée.

#### 2.3 Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement :

- les opérations d'aménagement et de constructions de 10 à 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements sociaux conventionnés
- les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements sociaux conventionnés.

Il est précisé que si, en application des pourcentages ci-dessus, le nombre de logements sociaux à réaliser n'est pas un nombre entier, ce nombre de logements sera arrondi à : l'entier inférieur (si la première décimale est inférieure à 5) et à l'entier supérieur (si la première décimale est égale ou supérieure à 5).

#### 2.4 Les constructions à destination d'habitat, d'activités commerciale ou artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, sont admises à condition

- de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des

Assés de révisio avat pèparat es  
033-213300058-20230803-2023-0801W012a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

- qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

## **2.5 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- et d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

## **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m ; dans le cas où elles desservent plus d'un logement elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 4 mètres, sur toute leur longueur.

Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement (schémas techniques en Annexe)

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN, joints en Annexe.

### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.  
Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone devront être dotés d'une banquette de 3m minimum de largeur.

### **4.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

### 6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les constructions à destinations d'habitations
- 8m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les autres constructions

### 6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

### 6.4 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu.

Les constructions sur les terrains d'angle pourront aussi être en ordre continu.

D'une manière générale :

- En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4m.
- **Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives** : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

### 7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

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

**Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives** : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

### 7.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

### 7.4 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs affectés par les servitudes PPRISM**, les distances d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximum autorisée (H/2) avec un minimum de 4 m.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

Le recul de 4 m minimum s'applique aux locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m<sup>2</sup>.

Le recul est réduit à 1 m minimum pour les locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Le recul ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Hauteur en zone 1AU**

**La hauteur maximale des constructions**, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée).

**Le nombre maximal de niveau** ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) ; de plus, pour les nouvelles constructions ou les extensions, les niveaux prévus à l'étage ne peuvent excéder 50% maximum de surface par rapport au niveau prévu en rez-de-chaussée.

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

### **10.4 Dispositions particulières**

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour respecter les objectifs de densité des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principe général**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

Les dispositions applicables sont précisées ci-après.

Toutefois **les adaptations** des dispositions concernant l'architecture (toiture, façade et matériaux) pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 11.2 Toitures

- Toits en pente : Ces toitures seront couvertes obligatoirement de tuiles et seront à deux pans minimum, sans décrochement excessif. Leur pente sera avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :
  - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
  - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.Par ailleurs les exceptions suivantes sont prévues aux dispositions ci-avant :
  - Les annexes non attenantes et implantées sur limites séparatives pourront être à une seule pente.
  - Les débords de toit seront au minimum de 50 cm, sauf pour les petites annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (de type abri jardin, ...)
  - Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif pourront comporter d'autres matériaux de couverture que la tuile.
- Tuiles : les couleurs de tuiles seront traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite ou type brique.
- Toits à pente faible ou nulle : les toitures plates ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
  - et qu'ils couvrent uniquement un rez-de-chaussée.

## 11.4 Façades

Les façades présentées en simples murs pignons sur rue sont interdits

D'une façon générale, les façades sur rue devront être traitées avec les attributs d'une façade principale pour respecter le caractère urbain de la ville d'Andernos.

Pour les terrains situés en premier rang des rues, les immeubles devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 8 m.

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

## 11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

## 11.6 Clôtures

- La clôture, si elle se réalise, sera constituée :
  - en limite d'emprise publique et en limite séparative : soit d'un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un grillage, treillage ou dispositif à claire voie, le tout ne devra pas dépasser 1,60m de hauteur pour les clôtures situées en premier rang des voies et cela jusqu'à une profondeur d'1/3 du terrain ; le reste des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur.
  - en limite séparatives, elles pourront être constituées d'un mur plein ne devant pas dépasser 1,60m de hauteur dans le premier tiers du terrain par rapport aux voies, et 1,80m de hauteur pour le reste du terrain.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.
- Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRISM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.
- Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.

## Article 1AU 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

### 12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.

Il est rappelé aussi l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :

- des limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement sont prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
- des obligations sont prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

### 12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les hébergements autres qu'hôteliers : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :

Local ou abri vélo comprenant au moins 1 place sécurisée par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux :

Local ou abri vélo équivalent à 1,5% au moins de la surface de plancher dédiée au locaux de commerces, artisanat ou bureaux.

### 12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 50 % de la superficie totale du terrain. Il est précisé que :

- les aménagements de type dalles engazonnées ou équivalents ne rentrent pas dans la définition de l'espace vert en pleine terre, ni les divers aménagements d'accès ou de bande d'accès ;
- les exigences de taux d'espaces verts ci-avant ne s'appliquent pas aux terrains bâtis antérieurement à l'approbation du PLU, sauf en cas de démolition totale et de situation neuve de reconstruction.

Toute opération portant sur une unité foncière de plus de 5000 m<sup>2</sup> doit réserver 30 % au moins de son emprise foncière aux espaces communs dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 10% de l'emprise foncière.

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 50m<sup>2</sup> d'aire de stationnement. Lorsque la surface de parking excède 1.000m<sup>2</sup>, des alignements d'arbres seront plantés en limite séparative.

Les arbres situés hors zones aedificandi doivent être conservés, sinon compensés en nombre et en nature de plantations nouvelles.

Les plantations d'essences invasives et non locales sont interdites (cf. documents indicatifs d'appui de type "charte de l'arbre" ou "palette végétale" auprès de la Commune).

## 3.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

(à noter que cette zone a été abrogée, cf. délibération du 6 décembre 2019).

La zone 2AU comprend les sites préférentiels de développement futur, fermés à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par

- l'identification des sensibilités environnementales ;
- une procédure de révision au titre de l'article L.123-13 II (ancienne codification ou L.153-34 nouvelle codification) soumise à évaluation environnementale ;
- et par le classement des zones humides remarquables en zone NR.

### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- et d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

### ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation publique.

Accusé de réception en préfecture  
02/08/2023 056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m ; dans le cas où elles desservent plus d'un logement elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 4 mètres, sur toute leur longueur.

Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement (schémas techniques en Annexe)

### 3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN, joints en Annexe.

### 3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

### 4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### 4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### 4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

#### ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

#### ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023



## 4. Dispositions applicables aux zones agricoles

---



## 4.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend les espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles du centre équestre

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante** et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel

**2.2 Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation agricole.**

**2.3 L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, sont admises aux conditions suivantes :**

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- les constructions projetées ne doivent pas excéder 25 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 200 m<sup>2</sup>.

**2.4 Les affouillements et exhaussements de sols,** sont admis à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

### ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m.

Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement (schémas techniques en Annexe)

### ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

#### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

En l'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite réglé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### **4.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres de l'emprise des routes départementales.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone A :

- les nouvelles constructions d'annexes devront être attenantes ou en continuité des bâtiments d'habitation existants.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone A :

- l'emprise au sol des nouvelles extensions et/ou constructions d'annexes, ne devra pas dépasser 50m<sup>2</sup>.
- les nouvelles constructions d'annexes, devront être attenantes aux bâtiments principaux sauf éloignement imposé par des contraintes fonctionnelles liées à la sécurité, à l'accessibilité et/ou aux normes sanitaires.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée).

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1)

Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone A :

- La hauteur des nouvelles extensions est assujettie aux mêmes règles que le bâtiment principal
- La hauteur des constructions d'annexes ne peut excéder 6,5 mètres au point haut de l'acrotère ou au faitage.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et avec le site dans lesquels elle s'insère.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023



## 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

---



## 5.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NR

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone NR comprend les espaces répertoriés au titre de l'ancien article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, remplacés par les articles L121-23 et R121-5, en tant qu'espaces remarquables du littoral.

### ARTICLE NR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

### ARTICLE NR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont admis les travaux, installations et aménagements d'ouvrages ou de bâtiments mentionnés à l'article R121-5 ainsi que les occupations dérogatoires prévues :

- par l'article L111-15 au titre des reconstructions à l'identique
- par l'article L121-4 au titre des dérogations spécifiques à la loi littoral

### ARTICLE NR 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Seuls sont admises les conditions de dessertes mentionnées par les articles R121-5 ou L121-4 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE NR 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.  
Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

#### 4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

En l'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### **ARTICLE NR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

### **ARTICLE NR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

- recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD3 et de la RD106,
- recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD215 et des autres voies.

#### **6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les constructions à destinations d'habitations
- 8m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les autres constructions

#### **6.3 Implantation par rapport à la façade littorale**

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

### **ARTICLE NR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

## **ARTICLE NR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

## **ARTICLE NR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE NR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE NR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et avec le site dans lesquels elle s'insère.

### Rappel des dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 Février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée

L'implantation des clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures édifiées sont assujetties aux dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 Février 2023. Elles doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 cm au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer de piège pour la faune. Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le SRADDET.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour les cas suivants tels que mentionnés par la loi N° 2023-54 :

- Les clôtures des parcs d'entraînement, de concours, ou d'épreuves de chiens de chasse,
- Les clôtures d'élevages équin,
- Les clôtures érigées dans un cadre scientifique,
- Les clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial,
- Les domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine
- Les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières,
- Les clôtures posées autour des jardins ouverts au public,
- Les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique et à tout autre intérêt public
- Les clôtures pour les habitations et sièges d'exploitations agricole et forestières, édifiées à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation

## **ARTICLE NR 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.

## **ARTICLE NR 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé



## 5.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend les espaces forestiers, principalement de pinède, qui couvrent la majeure partie du territoire communal, y compris les espaces situés en coupure d'urbanisation (article L.146-2 du code de l'urbanisme ancienne codification ou L121-22 CU nouvelle codification) et bande littorale (article L.146-4 III code de l'urbanisme ancienne codification ou L121-16 à 20 CU nouvelle codification).

Elle comprend les secteurs suivants situés hors coupure d'urbanisation:

- secteur Nb, espaces naturels en bande littorale,
- secteur Nf, forêt d'exploitation située en-dehors des coupures d'urbanisation,
- le secteur Ng, destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et d'une aire de covoiturage,
- le secteur Np où pourra être autorisé un projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol,
- le secteur Nj, d'espaces verts aménagés de quartier.

La zone N est soumise à un risque submersion marine. Le Plan de prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRISM) qui est joint en Annexe fixe les dispositions nécessaires à a prise en compte de ce risque.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante** et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel

**2.2 Dans la zone N, Nb, Nf, Ng, Np, Nj sont admis :**

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

**2.3 Dans la zone Nf,** l'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, sont admises aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- les constructions projetées ne doivent pas excéder 25 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 200 m<sup>2</sup>.

**2.4 Dans la zone Ng,** les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ainsi qu'à l'aménagement d'une aire de covoiturage sont admises.

**2.5 Dans la zone Np,** les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'aménagement du site en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques sont admises.

**2.6 Dans la zone Nj,** les aménagements légers, les installations et objets mobiliers de jeux sont admis à condition qu'il ne soit pas porté atteinte au quartier environnant.

**2.7 Les occupations et utilisations du sol situées dans la zone d'influence d'une lagune** (zone tampon de l'ordre de 200 mètres) ne seront autorisées qu'à condition qu'elles ne portent pas atteinte à son intégrité et à son fonctionnement écologique

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m.

Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement (schémas techniques en Annexe)

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer.

Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN joints en Annexe.

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

En l'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

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

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### **4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.

#### **4.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

- recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD3 et de la RD106,
- recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD215 et des autres voies.

#### **6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les constructions à destinations d'habitations
- 8m depuis l'axe de l'emprise de la piste cyclable départementale pour les autres constructions

#### **6.3 Implantation par rapport à la façade littorale**

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

#### **6.4 Implantation par rapport aux lagunes et zones humides intra forestières classées en NR**

Les constructions devront s'implanter à 200 m minimum des limites lagunes et zones humides intra forestières classées en NR.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone Nf :

- les nouvelles constructions d'annexes devront être attenantes ou en continuité des bâtiments d'habitation existants

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone Nf :

- l'emprise au sol des nouvelles extensions et/ou constructions d'annexes, ne devra pas dépasser 50m<sup>2</sup>.
- les nouvelles constructions d'annexes, devront être attenantes aux bâtiments principaux sauf éloignement imposé par des contraintes fonctionnelles liées à la sécurité, à l'accessibilité et/ou aux normes sanitaires.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à vocation d'exploitation agricoles ou forestières mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, ne peut excéder 12 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'y ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre)..

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1)

Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone Nf :

- La hauteur des nouvelles extensions est assujettie aux mêmes règles que le bâtiment principal
- La hauteur des constructions d'annexes ne peut excéder 3,5 mètres au point haut de l'acrotère ou au faitage.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principe général**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et avec le site dans lesquels elle s'insère.

## 11.2 Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

## 11.3 Toitures

- Toits en pente : Ces toitures seront couvertes obligatoirement de tuiles et seront à deux pans minimum, sans décrochement excessif. Leur pente sera avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :
  - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
  - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.Par ailleurs les exceptions suivantes sont prévues aux dispositions ci-avant :
  - Les annexes non attenantes et implantées sur limites séparatives pourront être à une seule pente.
  - Les débords de toit seront au minimum de 50 cm, sauf pour les petites annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (de type abri jardin, ...)
- Toits à pente faible ou nulle : les toitures plates ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

## 11.4 Façades

Les épidermes de façades seront : soit d'aspect pierre, soit enduits, soit d'aspect bois.

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal pourra être admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage urbain environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

## 11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

## 11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRISM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.
- Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.

## Rappel des dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 Février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée

L'implantation des clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures édifiées sont assujetties aux dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 Février 2023. Elles doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 cm au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer de piège pour la faune. Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le SRADDET.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour les cas suivants tels que mentionnés par la loi N° 2023-54 :

- Les clôtures des parcs d'entraînement, de concours, ou d'épreuves de chiens de chasse,
- Les clôtures d'élevages équinés,
- Les clôtures érigées dans un cadre scientifique,
- Les clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial,
- Les domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine
- Les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières,
- Les clôtures posées autour des jardins ouverts au public,
- Les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique et à tout autre intérêt public
- Les clôtures pour les habitations et sièges d'exploitations agricole et forestières, édifiées à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation

### Les dispositions différentes de celles de la loi N° 2023 -54 sont précisées comme suit :

- *Pour le cas des habitations et sièges d'exploitations agricole et forestières, les clôtures édifiées à moins de 150 m devront respecter les règles suivantes :*
  - *La clôture, si elle se réalise, sera constituée soit d'un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un grillage, treillage ou dispositif à claire voie, le tout ne devra pas dépasser 1,60m de hauteur pour les clôtures situées en premier rang des voies et cela jusqu'à une profondeur d'1/3 du terrain ; le reste des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur.*
  - *en limite séparatives, elles pourront être constituées d'un mur plein ne devant pas dépasser 1,60m de hauteur dans le premier tiers du terrain par rapport aux voies, et 1,80m de hauteur pour le reste du terrain.*
  - *Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.*
- *Pour les autres cas, les clôtures édifiées devront présenter un aspect permettant une intégration paysagère satisfaisante et ne pas dépasser une hauteur de 2 m.*

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 50m<sup>2</sup> de terrain. Lorsque la surface de parking excède 1.000m<sup>2</sup>, des alignements d'arbres seront plantés en limite séparative.

# ANNEXES

---



**SDIS 33** **ACCESSIBILITÉ AUX VÉHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS**  
**ANNEXE LES VOIES ENGIS** 1 / 1

**OBJET**

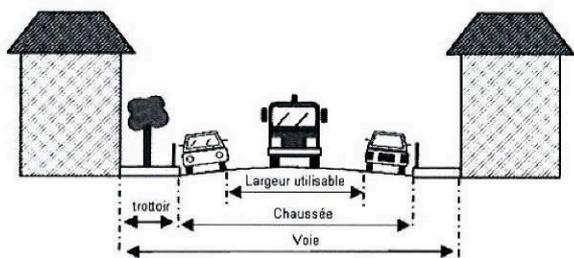
Elles permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours normalisés.

**RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES**

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2- §1 « voie utilisable par les engins de secours »).
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie).

**CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES**

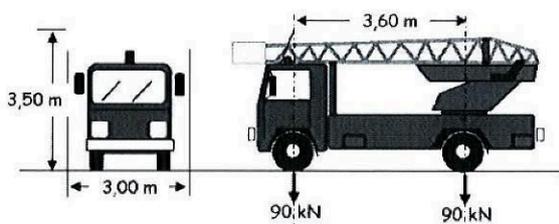
La « voie engins » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.



► **Largeur utilisable :  $\geq 3$  mètres**  
 (bandes réservées au stationnement exclues)

► **Force portante**

- calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons
- avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum



► **Résistance au poinçonnement :**

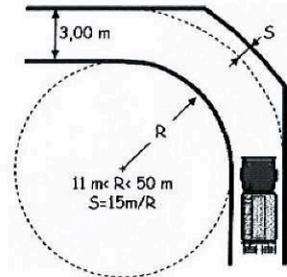
80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>

► **Rayon intérieur minimum de braquage :**

$R > 11$  mètres

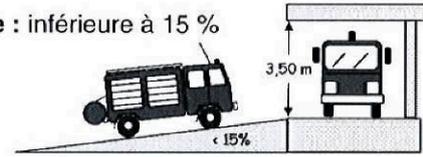
► **Sur largeur**

$S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



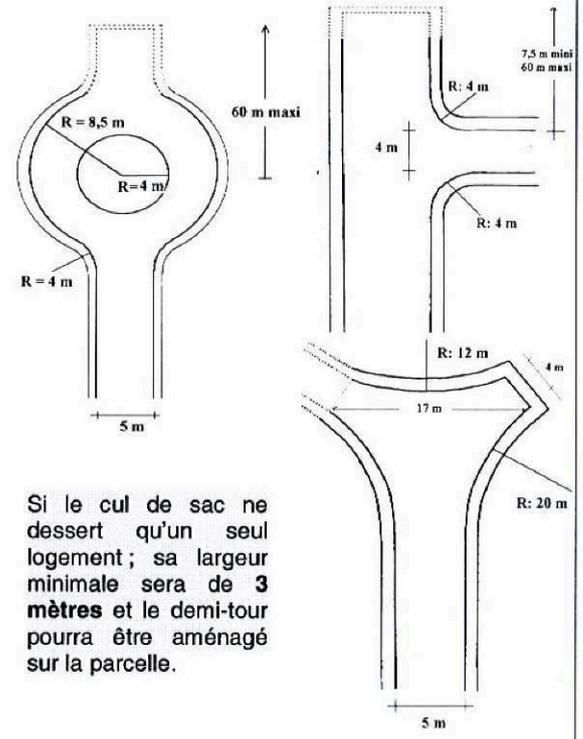
► **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

► **Pente : inférieure à 15 %**



► **Voie en cul de sac >60 mètres**

La voie doit permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après



Si le cul de sac ne dessert qu'un seul logement ; sa largeur minimale sera de 3 mètres et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.

**SDIS 33** **ACCESSIBILITÉ AUX VÉHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS**  
**ANNEXE LES VOIES ECHELLES** **1 / 2**

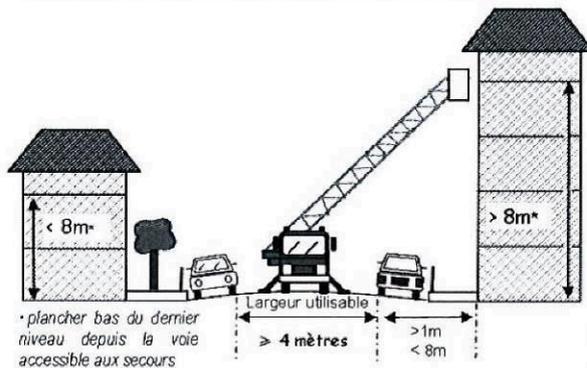
**OBJET**

Les échelles empruntent les « voies engins » pour se déplacer. Mais elles doivent disposer de « voies échelles » pour permettre leur mise en station au droit des façades des bâtiments. Elles doivent pouvoir accéder aux différents niveaux, supérieurs à 8 mètres et inférieurs à 28 mètres (échelle de 30 mètres).

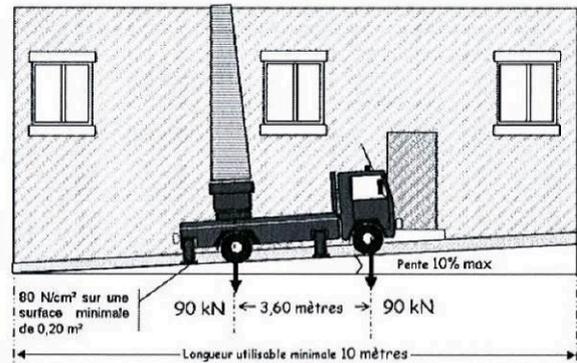
**RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES**

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2- §2 « section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes ».
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable pour la mise en station des échelles).

**PARAMÈTRES TECHNIQUES DE LA VOIE**



- ▶ **Largeur utilisable :  $\geq 4$  mètres**  
(bandes réservées au stationnement exclues)  
Lorsque la voie est en impasse, la largeur utilisable doit être portée à au moins **7 mètres** pour les Etablissements Recevant du Public.
- ▶ **Longueur utilisable :  $\geq 10$  mètres**
- ▶ **Distances vis-à-vis des façades**
  - voie échelle en parallèle :  $> 1\text{m}$  et  $< 8\text{m}$
  - voie échelle perpendiculaire :  $< 1\text{m}$
- ▶ **Pente de la section de mise en station  $\leq 10\%$**
- ▶ **Force portante :**
  - calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons



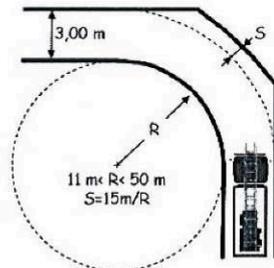
- avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- ▶ **Résistance au poinçonnement :**  
80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>

▶ **Rayon intérieur minimum de braquage :**

**R > 11 mètres**

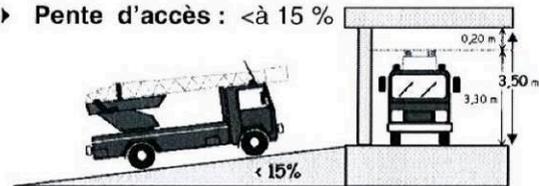
▶ **Sur largeur :**

**S = 15/R** dans les virages de rayon intérieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



▶ **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

▶ **Pente d'accès :  $< 15\%$**



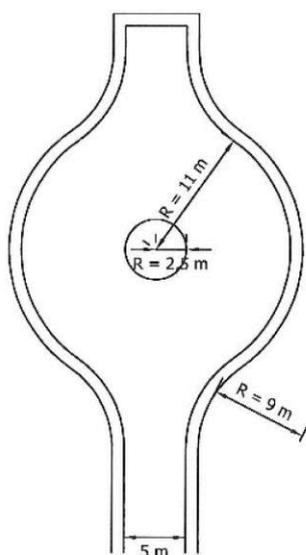
▶ **Disposition par rapport à la façade**

La disposition des « voies échelle », parallèles ou perpendiculaires aux façades doit permettre à une échelle aérienne d'atteindre toutes les baies situées entre 8 et 28 mètres, soit directement ou par des balcons ou terrasses à partir de points d'accès distants de moins de **20 mètres**.

## Annexe des prescriptions techniques de la COBAN

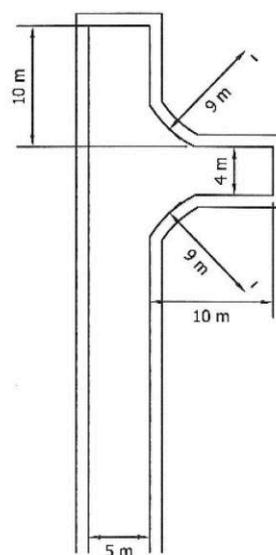
### Dimensions des aires de retournement adaptées pour les engins de collecte des ordures ménagères

#### Raquette circulaire

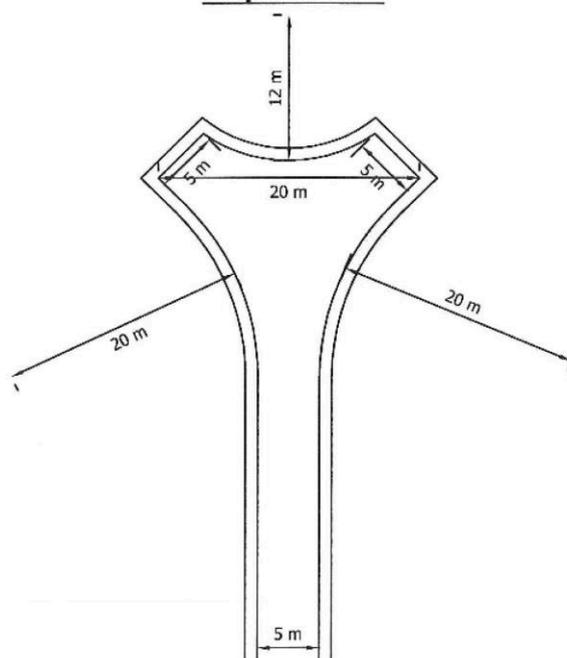


L'éventuel îlot central doit être franchissable.

#### Raquette en T



#### Raquette en Y



NB : Ces dimensions s'entendent hors stationnement et accotements

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

**Plan de bornage des concessions :**

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
 COMMUNE D'ANDERNOS-LES-BAINS

Lieux-dits : " Forêt de Coulin et réservoirs " et " Quartier de la Mairie "

**PLAN DE BORNAGE DES CONCESSIONS**

Echelle : 1 / 1500

Système Lambert 93-CC45  
 Nivellement rattaché au NGF.

Commis le 08.08.2023 / Plan Avenir 5490603  
 Identification : 02.05.2011 (Section de bornage)  
 Modification : 09.08.2021 (déplacement en C.C. D. Allège)  
 Modification : 09.08.2021 (déplacement en C.C. D. Allège)  
 Bornage effectué en France 2023, Mis à jour le 13.08.2023

Date Originale : 21/07/2023  
 Mise à jour : 08/08/2023  
 13/08/2023

Créer : YG / RB / N.B. / Y.C.D.  
 Jean-François BLANCHET  
 Géomètre Expert Foncier  
 Ingénieur I.S.C.T.  
 9, rue du Colonel Robert Picquet  
 33502 MARCIGNAC  
 Tél. 05.57.71.13.84 Fax. 05.57.71.13.8  
 Mail: jeanfrancois.blanchet@orange.fr

Terr : YG / RB / Y.C.D. / S.C.  
 Réf : 16.096.061 (ancienn. 06.005.394)

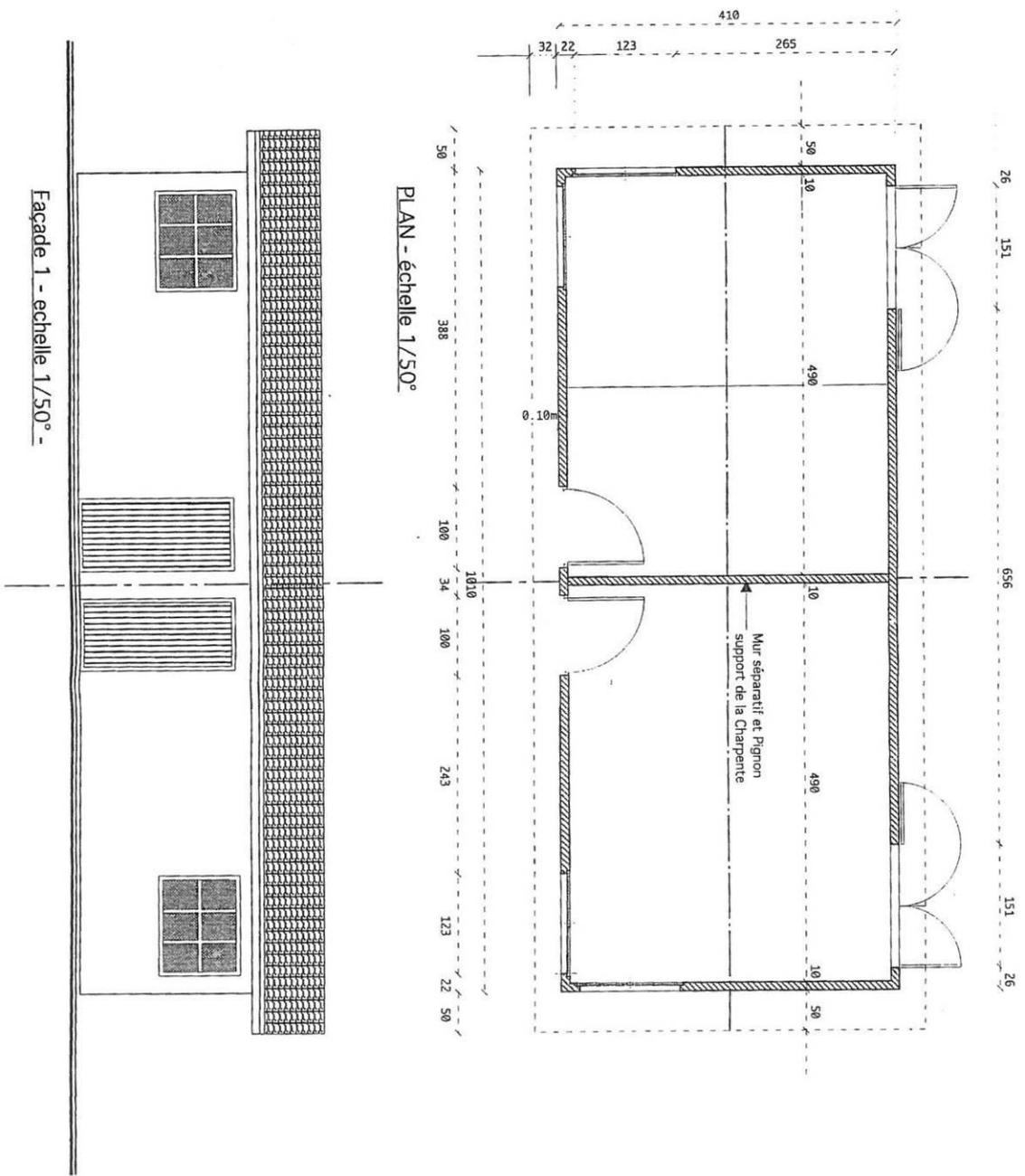


Accusé de réception  
 033-21330066-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
 Date de rétransmission : 07/08/2023  
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

**Plans-types d'extension des cabanes**

**1. CABANE DOUBLE**

-MISE AUX NORMES DE 21 CABANES / PORT OSTREICOLE D' ANDERNOS / Juin 95 -

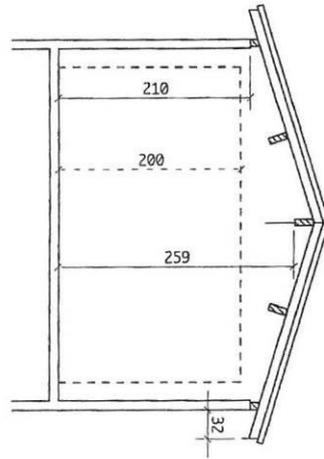


- DOSSIER DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE -  
 - ETAT DES LIEUX - 1/50° -

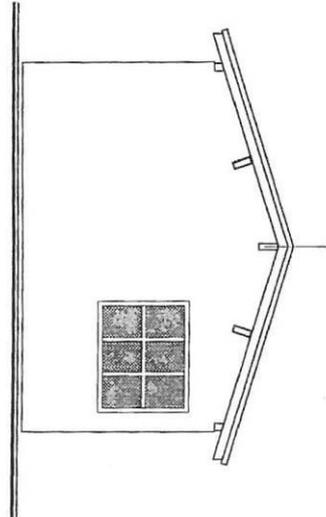
Accusé de réception en préfecture  
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
 Date de télétransmission : 07/08/2023  
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

## 2. FACADES

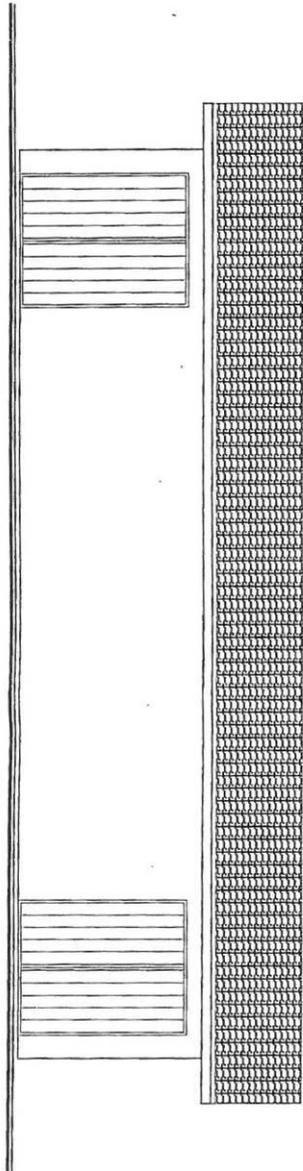
-MISE AUX NORMES DE 21 CABANES / PORT OSTREICOLE D' ANDERNOS / Juin 95 -



- COUPE -



- Façade 3 et 4 -



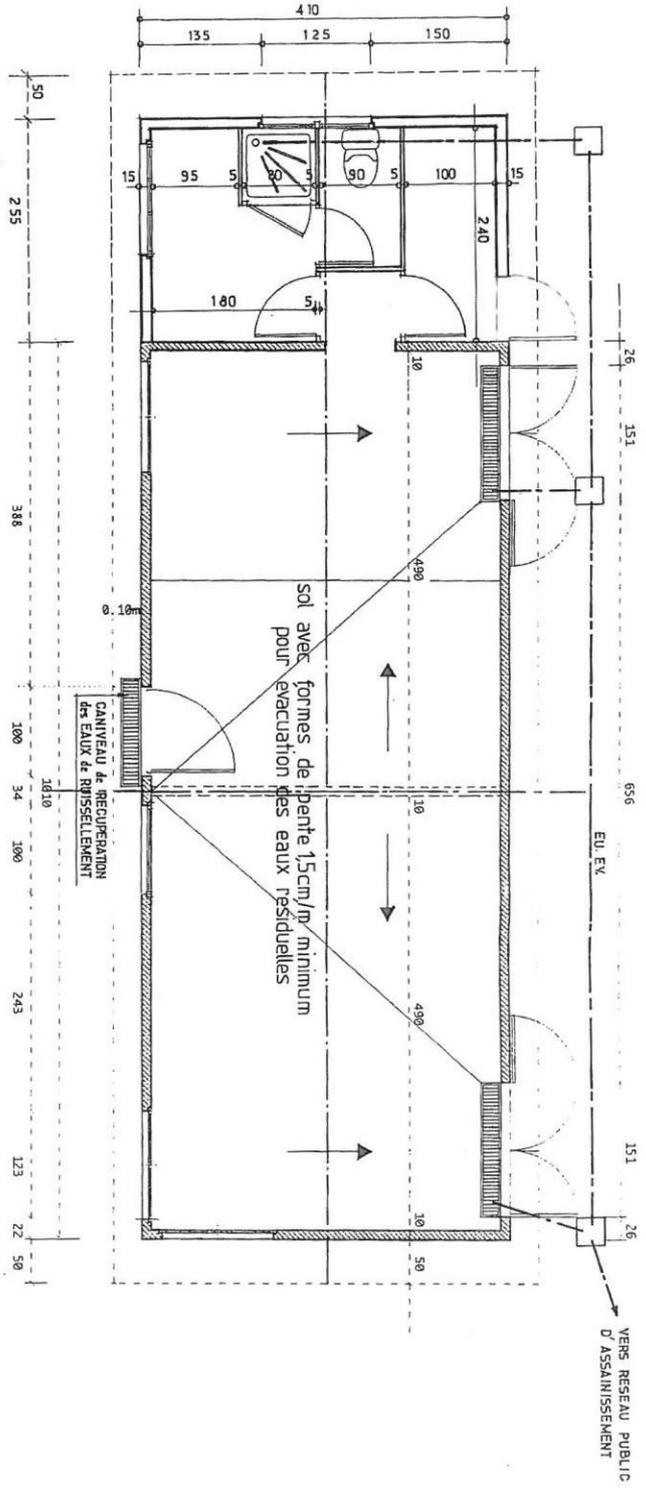
- Façade 2 -

- DOSSIER DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE -  
- ETAT DES LIEUX - 1/50° -

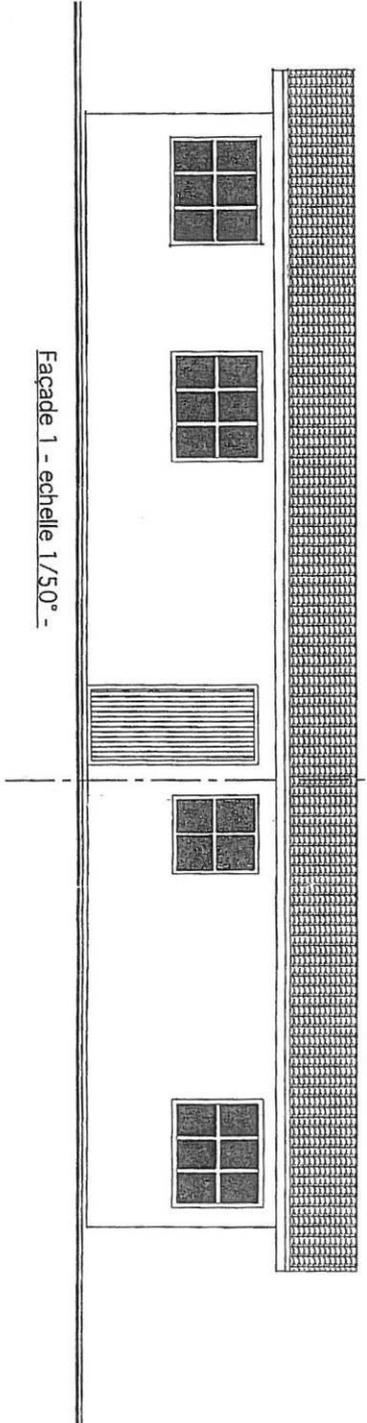
Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

**3. EXTENSION TYPE N°1**

-MISE AUX NORMES CABANE TYPE II / PORT OSTREICOLE D' ANDERNOS / Novembre 95 -



PLAN - échelle 1/50°

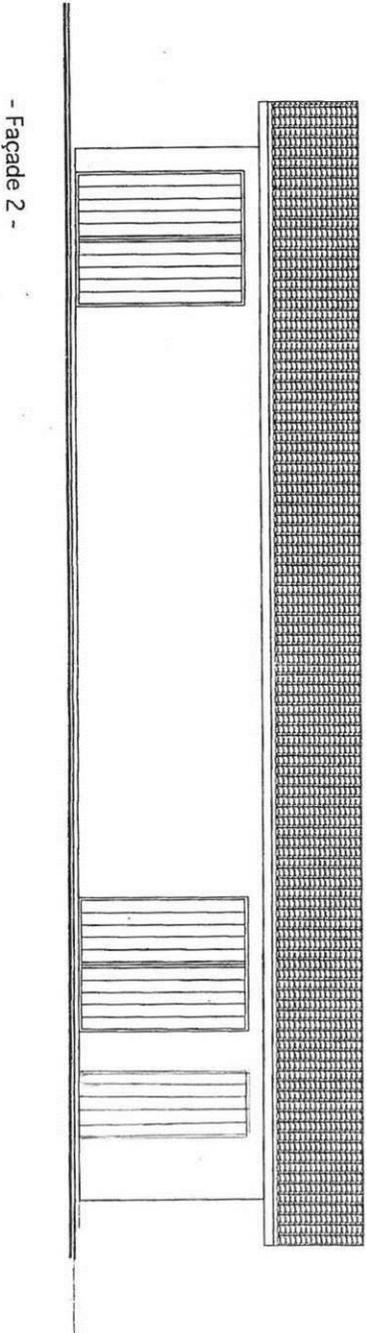
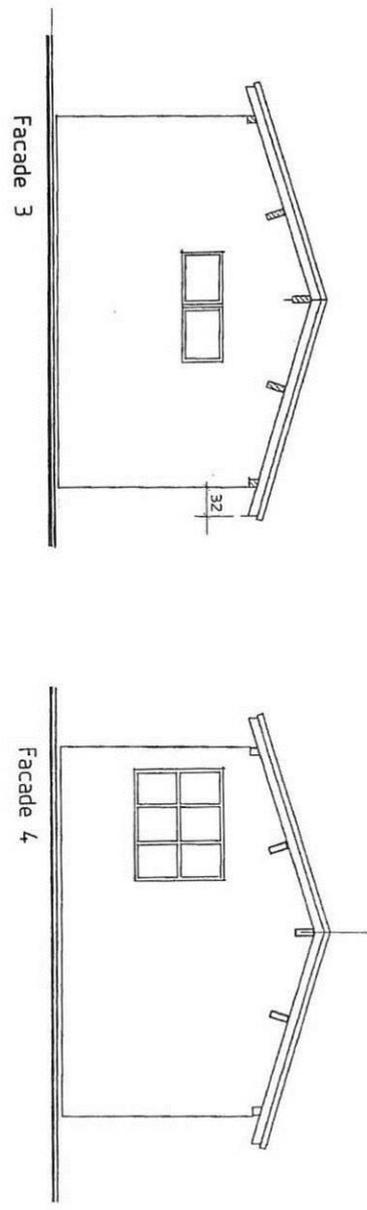


Façade 1 - échelle 1/50° -

- DOSSIER DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE -  
 - PROJET 2 - 1/50° -

Accusé de réception en préfecture  
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
 Date de télétransmission : 07/08/2023  
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

**4. FACADE TYPE N°1**  
-MISE AUX NORMES - CABANE - TYPE II - PORT OSTREICOLE D' ANDERNOS / Novembre 95 -

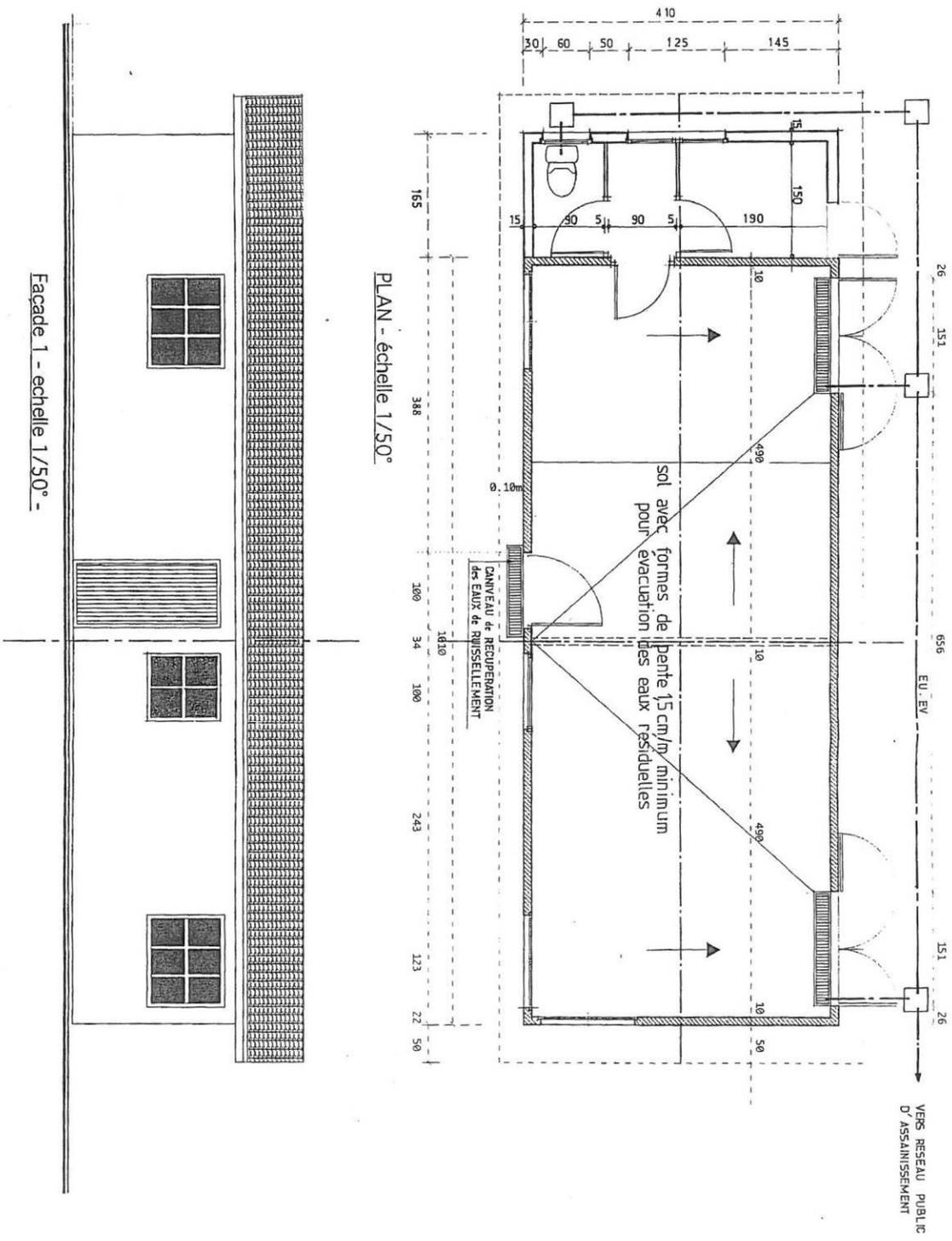


- DOSSIER DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
- PROJET - 1/50° -

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

**5. EXTENSION TYPE N°2**

-MISE AUX NORMES CABANE TYPE III / PORT OSTREICOLE D'ANDERNOS / Novembre 95 -

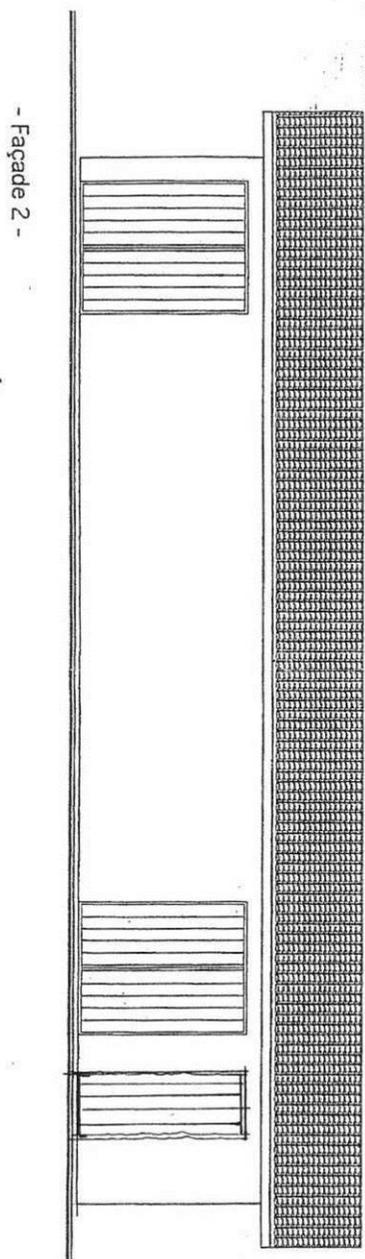
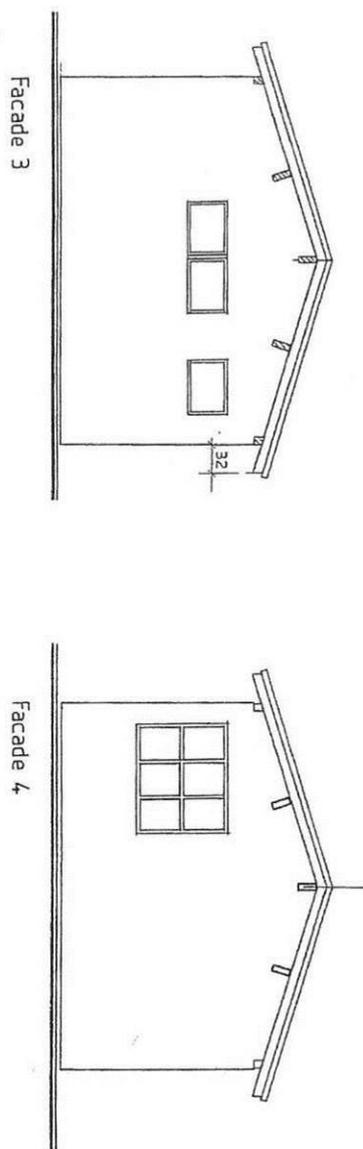


- DOSSIER DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE -  
 - PROJET 3 - 1/50° -

Accusé de réception en préfecture  
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
 Date de télétransmission : 07/08/2023  
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

## 6. FACADE TYPE N°2

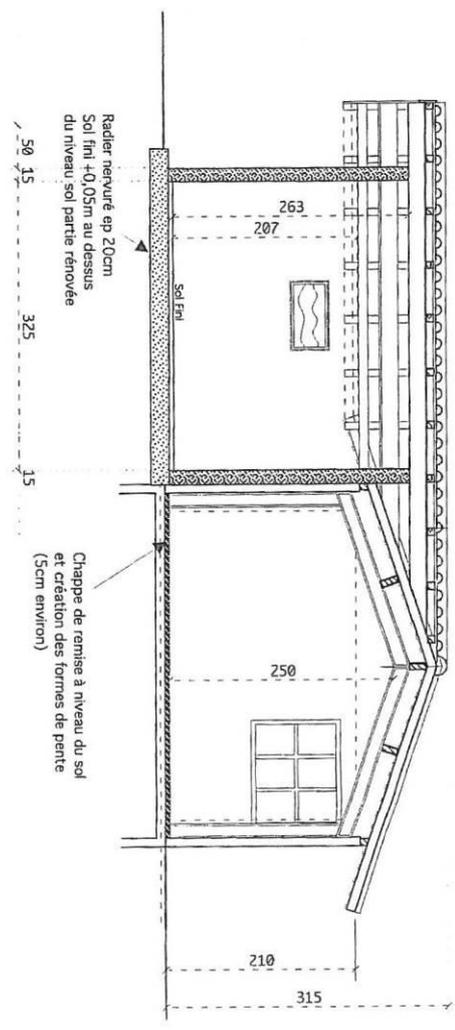
-MISE AUX NORMES - CABANE - TYPE III - PORT OSTREICOLE D' ANDERNOS / Novembre 95 -



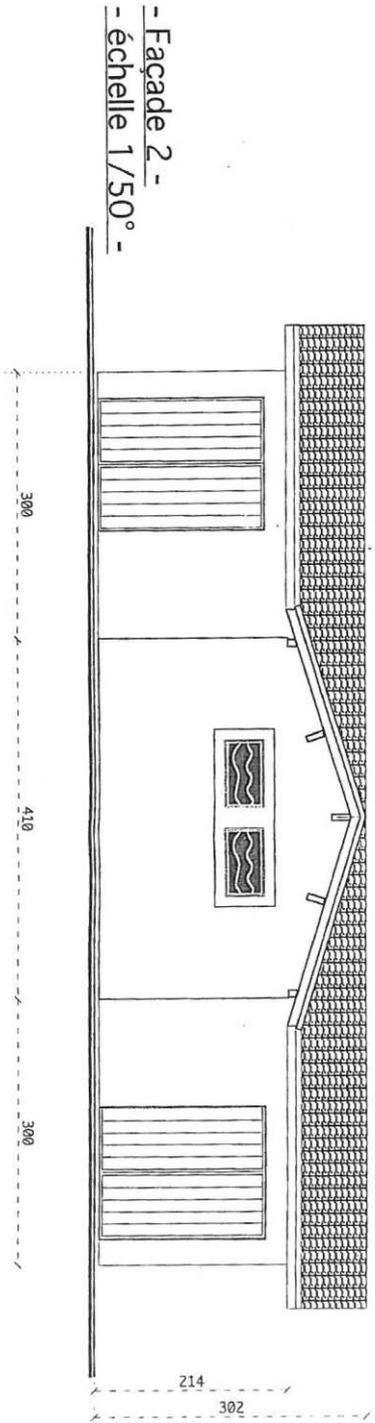
- DOSSIER DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
- PROJET - 1/50° -



**8. FACADES (ARRIERE) ET COUPE TYPE N°3**  
-MISE AUX NORMES DE 21 CABANES / PORT OSTREICOLE D' ANDERNOS / Juin 95 -



- COUPE -  
- échelle 1/50° -

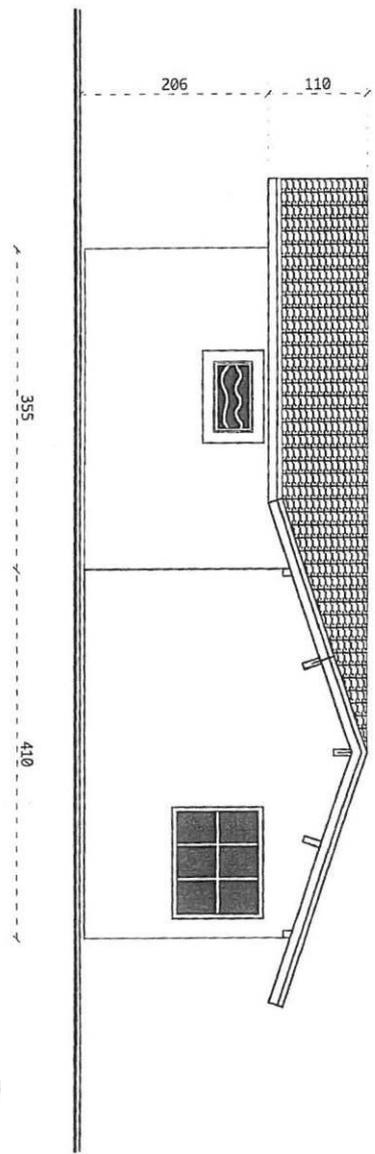


- DOSSIER DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
- PROJET - 1/50° -

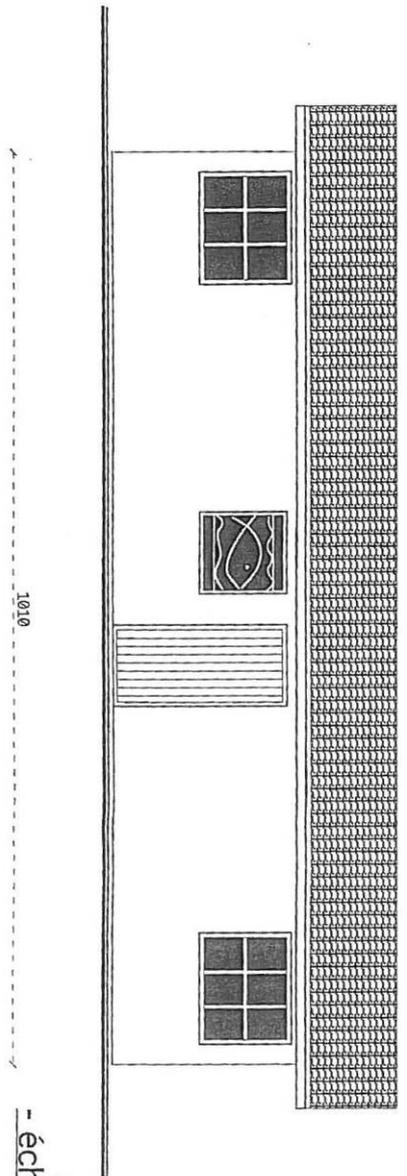
Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

**9. FACADES TYPE N°3**

-MISE AUX NORMES DE 21 CABANES / PORT OSTREICOLE D' ANDERNOS / Juin 95 -



- Façade 3 et 4 -  
- échelle 1/50° -



- Façade 1 -  
- échelle 1/50° -

- DOSSIER DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
- PROJET - 1/50° -

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

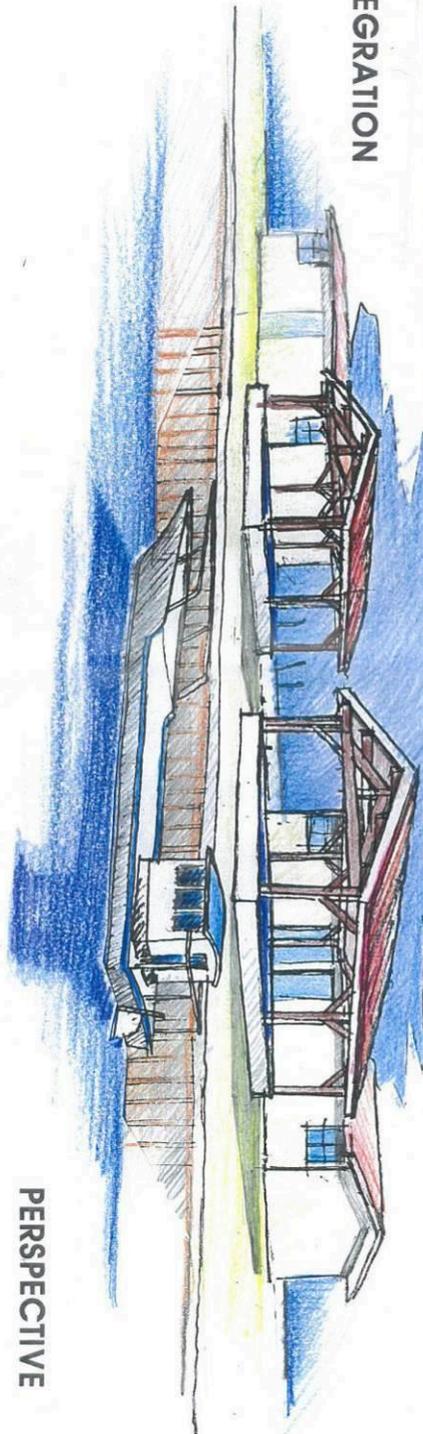




<b>A</b>		ANDERNOS	LES BAINS	EMERSON DU COMBLE 1000 MISE AUX NORMES DES CAISSES
ANDERNOS		13100	13100	
Ech : 1/50		PERSPECTIVE INTEGRATION		APP. PG. APPRO. FOR <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Fédération VAL DE LOIRE		Désignation		PLAN N° : <b>06</b>



**INTEGRATION**



**PERSPECTIVE**

**NOTICE DESCRIPTIVE**

- 01 - GROS OEUVRE
  - Décapage du terrain et terrassement ;
  - Fondations par semelles ;
  - Dalles de béton armé ; voiles en béton banché ;
  - Enduits hydrophuge d'intérieur des bassins ;
  - Canaux E.P. E.U. avec regards, raccords aux réseaux en cours de rénovations
- 02 - CHARPENTE
  - Fermes selon les dessins composées de Pannes, lattes, scablières, arbalétriers, liens, contre liches, entrails ;
  - Poteaux moisés, poinçons ;
  - Poutres en inox sous les poteaux
- 03 - COUVERTURE
  - Dito tuiles des cabanes existantes, tuiles romande

Accusé de réception en préfecture  
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
 Date de télétransmission : 07/08/2023  
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

## Règlementation relative aux dispositions de la Loi littoral

### **L.121-4**

*"Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative".*

### **L.121-23**

*" Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

*Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages".*

### **R.121-5**

*" Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article [L. 121-24](#), dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

*1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*

*2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*

*3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*

*4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*

*a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la*

033-213300056-20230803-2023-080ENVOI2a-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

*fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article [R. 420-1](#) n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;*

*b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

*c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.*

*5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la [loi du 31 décembre 1913](#) ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement.*

*6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.*

*Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel".*