

2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux zones résidentielles de la commune, peu denses, regroupant essentiellement des lotissements et quartiers à dominante pavillonnaire. A l'échelle de la presqu'île, la zone UD s'est principalement développée au sein des dunes, des forêts et du littoral. Son urbanisation est à l'origine de ce que l'on nomme « la ville sous les pins ».

La zone UD comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs spécifiques, établis d'une part au regard de leurs particularités urbaines, bâties et paysagères, et d'autre part en considération des risques naturels en présence. Elle englobe ainsi :

- le secteur UD*, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDr, désigne une partie des secteurs de la zone UD situés en zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte à l'ouest et au sud du Cap Ferret ;
- le secteur UDI, correspondant à une partie de la frange littorale, visible depuis le Bassin, dont l'harmonie formée par l'insertion discrète du bâti au sein du couvert végétal doit être préservée ;
- le secteur UDn, englobant des lotissements ou secteurs peu denses situés entre le village du Canon et le quartier du Bocque caractérisés par une insertion discrète du bâti dans le couvert végétal qu'il convient de préserver ;
- le secteur UDn**, secteur du Bocque ayant vocation d'habitat en préservant au maximum le couvert végétal afin d'y inscrire une typologie d'habitat représentative de l'identité locale de type « villa sous la forêt » de densité faible et présentant une insertion paysagère exemplaire » et au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDn1, qui couvre des ensembles urbains de très faible densité situés entre le village de l'Herbe et le quartier du Bocque et caractérisés par une insertion discrète du bâti dans le couvert végétal qu'il convient de préserver ;
- le secteur UDc, correspondant aux secteurs peu denses du Cap Ferret caractérisés par une insertion discrète du bâti dans le couvert végétal qu'il convient de préserver ;
- le secteur UDD, qui couvre une partie du lotissement de la dune de l'Herbe où les règles d'implantation apparaissent spécifiques ;
- le secteur UDa, correspondant à certains lotissements de Claouey, des Jacquets et de Grand Piquey où les règles d'implantation apparaissent spécifiques ;
- le secteur UDt correspondant aux sites destinés à l'accueil d'un hébergement hôtelier et aux équipements qui lui sont propres ;
- le secteur UDha*, couvrant les "44 hectares", quartier situé à la pointe du Cap Ferret et marqué par l'omniprésence de l'atmosphère paysagère (couvert végétal dense, allées forestières) au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDhal*, la frange littorale des 44 hectares au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDhar*, désigne la partie des 44 hectares située en zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDhalr*, désigne la frange littorale des 44 hectares située en zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDb, développé au nord de Lège autour d'un noyau urbain ancien, et caractérisé par une atmosphère paysagère particulière héritée de l'ancienne vocation agricole du site ;

Au sein de la zone UD, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

Au sein de la zone UD, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

- 2.7 Dans les secteurs paysagers « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), les occupations et utilisation du sol ci-après sont soumises aux conditions suivantes :**
- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits sont autorisés lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
 - les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
 - les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
 - la reconstruction à l'identique après démolition d'un bâti existant avant l'approbation du PLU.
- 2.8 La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement. En cas de modification de voirie, de nécessité de renouvellement sanitaire, un alignement d'arbres doit être reconstitué.**
- 2.9 Les travaux d'aménagement ou d'extension, ou les démolitions- reconstructions de « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), sont soumis au strict respect de l'article 11 du présent règlement.**
- 2.10 En zone UDr, UDhar*, UDhalr*, seules sont admises les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement de la zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte.**

ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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 accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : voie d'accès d'au moins 4 mètres de large et 3,50m minimum de hauteur pour les passages sous porche ; la largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès aux parcelles de maisons individuelles.

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.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 5 mètres, largeur minimale d'emprise 10 mètres ;
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 4 mètres, largeur minimale d'emprise 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe). L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

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.

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

6.1 Implantation par rapport au Domaine Public Maritime (DPM)

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au Domaine Public Maritime.

6.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En zone UDt :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

En zone UDa :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans les autres zones :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour toutes les zones :

Les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 Implantation par rapport aux voies lorsqu'une ligne de recul est portée au plan de zonage

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà de la ligne de recul portée au document graphique.

6.4 Dispositions particulières

Lorsque la parcelle est bordée, à l'alignement, par un espace boisé classé (E.B.C.) ou un « espace paysager protégé » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), et à défaut de ligne de recul d'implantation au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de la limite intérieure à la parcelle de l'espace boisé classé (E.B.C.) ou de l'espace vert protégé.

Lorsque le projet de construction porte sur ou jouxte un élément recensé au titre de l'article L.123-1-5 III 2 (ancienne codification CU ou L151-19 nouvelle codification CU), une implantation autre peut être imposée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément recensé.

Une implantation différente pourra être admise pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux 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 en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

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 pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales :

En zone UD, UDa, UDb, UDe, et UDt :

L'emprise au sol des constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,5 mètres au point haut de l'acrotère, 6 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux et un rez-de-chaussée, ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

L'emprise au sol des constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 6,3 mètres au point haut de l'acrotère, 8 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux et 1 étage sur rez-de-chaussée, ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

Pour le lotissement de la Forge, une annexe d'un seul tenant et de 25m² maximum pourra être édifée en sus de l'emprise au sol de 20%.

En zone UDc :

L'emprise au sol des constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,5 mètres au point haut de l'acrotère, 6 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux et un rez-de-chaussée, ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

L'emprise au sol des constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 6,3 mètres au point haut de l'acrotère, 8 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux et 1 étage sur rez-de-chaussée, ne doit pas excéder 9 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

En zone UD* :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

En zone UDi, UDn :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 13 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

En zone UDn1, UDn**, UDha*, UDhal* :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 12 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

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.

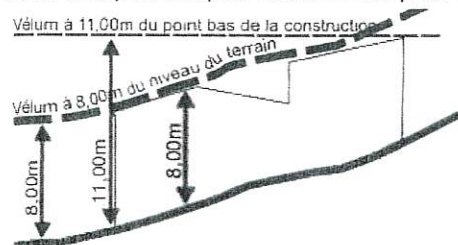
ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions en UD, UDr, UDa, UDc, UDt, UDe et UDb :

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

- 6,30 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage,
- 1 étage sur rez-de-chaussée en tout point du terrain.

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie)



- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 11,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 6,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 3,50 mètres au point haut de l'acrotère, et au faitage.

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'extension de bâtiments existants avant l'approbation du PLU dont la hauteur excède la hauteur maximum prévue aux articles 10.1 à 10.2, ceci, dans la limite de la hauteur existante de ces constructions et à condition que le volume et l'aspect de la construction finale soient compatibles avec le caractère des lieux et des constructions avoisinantes.

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.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation. Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 6,30m à l'acrotère et 8m à au faitage comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourra aussi être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1 « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) repérés par une étoile au plan de zonage, L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 III2° pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur tout ou partie des constructions identifiées au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, ... pourront être interdites.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice.

Prescriptions particulières pour le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

Maçonnerie,

- La maçonnerie de moellon doit être enduite.
- Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

d-2 – Les toitures à pentes :

- Les toitures auront au minimum deux pentes, dont l'inclinaison sera comprise entre 25 et 100 % (soit entre 14° et 45°). Les toitures trois pentes, type bergerie, ainsi que les quatre pentes, que l'on trouve dans le pays, seront autorisées. Toutefois des pentes supérieures pourront être autorisées pour la constitution de fronton de type Arcachonnais, style " aissellier ", mais seulement pour cet objet.
- Pour les annexes indépendantes contiguës aux limites séparatives, les toits à une seule pente pourront cependant être autorisés.
- Les toitures doivent être pourvues d'avant-toit de 50 cm minimum sauf sur les limites contiguës, et ils pourront être inférieurs pour les abris de 20 m² ou moins.

Sont autorisées :**1) Pour les habitations :**

- La tuile canal ou romane de terre cuite de teinte naturelle.
- La tuile à emboîtement, dite « tuile de Marseille » pour l'entretien et l'extension des constructions couvertes par ces matériaux, ou lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble compris entre des constructions couvertes avec ce matériau.
- La tuile méridionale lorsqu'il s'agit d'extension de construction en comportant ou que ce type de couverture existe au voisinage.

2) Pour les programmes d'expression spécifique, tels que les bâtiments à usage d'équipement et constructions à grandes portées (salles de sport, halles) :

- Outre les matériaux mentionnés ci-dessus en 1°), le bac acier peut être autorisé à condition qu'il soit teinté satiné gris sombre, vert ou brun.

Sont interdites :

- L'usage de tuiles de teinte autre que la couleur terre cuite naturelle.
- Les couvertures à base de matériaux type bitumineux apparents.
- Toutefois pour les abris de 20 m² ou moins et en cas de nécessité technique, les étanchéités type « shingle » peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées vert, brun ou couleur terre cuite teinte naturelle.

d-3 – Les toitures terrasses :

Les couvertures terrasses pourront être autorisées.

- a. Dans des espaces isolés ou indépendant de perspectives ou de vues d'ensembles constitués de bâtiments couverts par des toitures en pentes,

Ou,

- b. En petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente,

Ou

- c. Dans le cas d'une composition architecturale spécifique.

Ou,

- d. Pour des bâtiments de grande dimension (d'emprise supérieure à environ 500m²), dont la typologie et les fonctions sont sans rapport avec celles du bâti environnant.

e – Aspect des clôtures :**e-1 - En façade sur rue**

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille sans excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
2. Les clôtures à planches ajourées (planches verticales distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,60m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. De part et d'autre de la RD106, les clôtures à planches ajourées d'une hauteur maximale d'1,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux seront autorisées.
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. Le mur bahut ne doit pas excéder 0,60 m et la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
4. Pour les coupe-vent des terrasses commerciales extérieures, le coupe-vent pourra être constitué d'une paroi en verre ou en toile tendue dans la limite de 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande,
- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60,

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être aménagées sur le terrain d'assiette du projet (par conséquent en dehors des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques). Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², en intégrant les accès et les dégagements.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après - qui constitue une norme minimale -, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après.

1) Constructions à usage d'habitation :

2 places / logement.

Pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher doit être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- 1 emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Constructions à usage de commerce :

Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher, aucune place n'est requise,

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher, au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher accueillant du public. Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'activité et aux normes de sécurité et d'accessibilité, tout en prenant en compte les possibilités de mutualisation du stationnement aux abords du projet.

3) Constructions à usage de bureau : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'activité et aux normes de sécurité et d'accessibilité, tout en prenant en compte les possibilités de mutualisation du stationnement aux abords du projet.

4) Constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

5) Constructions à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

6) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que des possibilités de mutualisation avec ces derniers.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lège Cap Ferret.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme (ancienne codification CU), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 (ancienne codification CU) qui restent applicables.

- 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 R111-15
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 R111-21
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.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et les prescriptions particulières en vigueur sur le territoire concerné nonobstant les dispositions du PLU.

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) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

Zones urbaines

- Zone UA : secteurs centraux denses des villages de la commune présentant une mixité fonctionnelle :
 - dont le secteur UA*, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées.
 - dont le secteur UAh, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites
 - dont le secteur UAhl, correspondant à une partie de la frange littorale, visible depuis le Bassin, et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites

- Zone UB : secteurs relativement denses, présentant une mixité fonctionnelle, notamment autour de l'habitat et des services :
 - dont le secteur UBh, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
 - dont le secteur UBh*, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites et les hauteurs de bâti sont limitées ;
 - dont le secteur UBo*, secteur ayant vocation de zone tampon entre les zones d'habitat et les villages ostréicoles, ou les secteurs dont la typologie est similaire malgré l'absence de village ostréicole, et au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
 - dont le secteur UBhl, correspondant à une partie de la frange littorale, visible depuis le Bassin;
 - dont le secteur UBa, localisé autour du port de La Vigne et au sein duquel des prescriptions particulières d'implantation sont prévues par rapport au Domaine Public Maritime.
 - dont le secteur UBa*, localisé autour du port de La Vigne et au sein duquel des prescriptions particulières d'implantation sont prévues par rapport au Domaine Public Maritime et au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées.

- Zone UC : secteurs de lotissements plus denses :
 - dont le secteur UCh, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
 - dont le secteur UCh*, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites et les hauteurs de bâti sont limitées ;
 - dont le secteur UCa, encadrant l'évolution de certains lotissements anciens sur la presqu'île, dont les règles d'implantation et de densité sont spécifiques et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
 - dont le secteur UCa**, encadrant l'évolution de certains lotissements anciens à Claouey, dont les règles d'implantation et de densité sont spécifiques, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
 - dont le secteur UCa**, situé à Claouey en frange littorale du Bassin, cumulant les règles d'implantation spécifiques du secteur UCa et les précautions à prendre en raison de l'exposition visuelle des lieux depuis le Bassin, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
 - un secteur UCb, repérant l'ensemble résidentiel conçu par l'architecte Le Corbusier, faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques et nécessitant des dispositions particulières, notamment en termes d'implantation.

Zones à urbaniser

➤ Zone ouverte à l'urbanisation :

- Zone 1AU : zones à urbaniser soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elle comprend le secteur 1AUp3 qui permet d'accueillir le nouveau centre de secours et de défense incendie, en entrée nord-ouest du Cap Ferret.

➤ Zone fermée à l'urbanisation :

- Zone 2AU : zone de développement futur mais dont l'ouverture à l'urbanisation est actuellement écartée et ne pourra intervenir que par des procédures de modification ou de révision du PLU. Elle comprend les secteurs du « Bourg de Lège » qui sont désignés 2AUlg2, 2AUlg3, 2AUlg4, 2AUlg5.

Zones et secteurs naturels et forestiers

- Zone NS : Zone naturelle à protéger strictement, en raison de la qualité des sites ou des paysages (dunes littorales, massifs forestiers, espaces à forts enjeux écologiques)
- Zone N : Zone naturelle et forestière à protéger
 - dont le secteur Nb, réservé aux installations liées à la recherche pétrolière ;
 - dont le secteur Nc, destiné aux équipements touristiques nécessaires à l'accueil du public et liés à la fréquentation des plages (y compris équipements de sécurité) ;
 - dont le secteur Nd correspondant aux équipements sportifs et de loisirs et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
 - dont le secteur Nf, correspondant aux maisons forestières, et aux secteurs naturels partiellement construits ;
 - dont le secteur Ng, correspondant aux équipements publics et collectifs (transformateurs, stand de tir, ...);
 - dont le Npr, destiné aux équipements portuaires professionnels du port de Pirailan ;
 - dont le Npp, identifiant les secteurs concernés par le dispositif plans plages, au Grand Crohot et au Truc Vert ;
 - dont le secteur Npl, destiné aux équipements portuaires de plaisance du port de La Vigne ;
 - dont le secteur Nst correspondant à la zone de stockage du môle du Four ;
- La zone NO : 9 villages ostréicoles égrenant la presqu'île (Le Four, Les Jacquets, Petit Piquey, Grand Piquey, Pirailan, le Canon, l'Herbe, la Douane, l'Escourre de la Douane (dit village du Phare). Ces villages représentent un patrimoine architectural emblématique de la commune, historiquement et esthétiquement précieux qu'il convient de préserver dans son authenticité.

D/ Identification et localisation des éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU) ou L.151-19 (nouvelle codification CU)

Le document graphique du Règlement identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 (ancienne codification ou L.113-2 nouvelle codification), soit soumettre à déclaration les coupes et les abattages d'arbres. Lorsqu'il s'agit d'autres types d'espaces ou de bâtis, les travaux ou modifications envisagés sur site ou dans le voisinage ne doivent pas remettre en cause l'intégrité de l'élément recensé. Les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir.

E/ Les lignes de recul

Le document graphique du règlement détermine des règles concernant les conditions d'alignement sur la voirie afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant, conformément à l'article L. 123-1-5 III 1° (ancienne codification ou L.151-18 nouvelle codification).

F/ Secteurs de présomption de prescription archéologique

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagements affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies préalablement dans les documents graphiques du règlement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables à leur déclaration.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article L322-1 et 322-2 du Code du Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validées par l'ordonnance N°45-2092 du 13 septembre 1945 et reprises à l'article L.531-17 du Code du Patrimoine

G/ Zones de permis de démolir délimitées au titre de l'article L.430-1 e

Cette Annexe indique les zones de permis de démolir délimitées au titre de l'article L.430-1 e du code de l'urbanisme, soit les secteurs inscrits au sein des périmètres de protection des monuments historiques et des sites inscrits, élargis par délibération du conseil municipal à tout le territoire communal.

H/ Zones de préemption au titre de l'article L. 142-1 et L. 142-3 de l'ancien CU (L.113-8 et L.113-14 nouveau CU)

Cette Annexe indique les zones de préemption définies au titre de l'article L. 142-1 et L. 142-3 de l'ancien CU (L.113-8 et L.113-14 nouveau CU), soit les Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles issues de l'arrêté du 20 décembre 1984 pris par le Département de la Gironde.

I/ Périmètre de prescription d'isolement acoustique

Cette 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 communal, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en annexe du PLU.

J/ Plan des zones à risque d'exposition au plomb

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

K/ Servitudes d'Utilité Publique

Cette Annexe indique l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique portant sur la commune de Lège-Cap Ferret.

L/ Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte

Cette Annexe indique les zones et obligations réglementaires issues du Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte approuvé le 31/12/2001.

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

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

Aménagement d'une construction

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant ou la surface de plancher de la construction.

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

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

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 qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes doivent être non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves ...

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.

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.

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 des travaux de construction, à l'aménagement de voies, ...

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

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.

6.9 Alignements et reculs d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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".
- 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 prévus 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 correspondant aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
 - Les débords destinés à la modénature, les avant-toits, les balcons ouverts, les escaliers extérieurs non clos, lorsque ceux-ci sont inférieurs à 1 m par rapport à la façade,
 - les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
 - les clôtures,
 - les rampes d'accès PMR,
 - 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.

6.10 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 pistes cyclables, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics ...

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

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
Toutes les hauteurs sont mesurées, en tout point, à partir du niveau du sol naturel avant travaux.
Lorsque la construction est implantée à l'alignement, la hauteur de la façade sur rue pourra être mesurée à partir du niveau du sol du trottoir mesuré au droit de la façade.
- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit correspond au point le plus bas, et le point de référence déterminé par le faitage correspond au point le plus haut.
- 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,
 - postiches architecturaux, clochetons, chien assis, tourelles, et tout élément valorisant la qualité architecturale.

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) :

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

6.16 Faîtage (articles 10 et 11 du règlement) :

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontrent 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 peut être 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.

Toutes les hauteurs sont mesurées, en tout point, à partir du niveau du sol naturel avant travaux.