

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 UDe, 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 UDe, qui couvre une partie du lotissement de la dune de l'Herbe où les règles d'implantation apparaissent spécifiques ;
- le secteur UDe, correspondant à certains lotissements de Claouey, des Jacquets et de Grand Piquey où les règles d'implantation apparaissent spécifiques ;
- le secteur UDe 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.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

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

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.

1.3 Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, sont interdits les sous-sols habitables ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) à l'exception de l'usage de stationnement.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

2.3 Les opérations d'aménagement et de construction de plus de 5 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements locatifs conventionnés.

2.4 Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 40m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière.

2.5 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier ou bien à destination d'entrepôt sont admises aux conditions cumulatives suivantes:

- qu'elles constituent une transformation ou une extension d'une construction d'activité existant à la date d'approbation du PLU,
- et 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.

2.6 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- surface inférieure à 100m²,
- profondeur ou hauteur de moins de 2 mètres (et ce, à n'importe quel point de l'exhaussement ou de l'affouillement).

- 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.

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 UD 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 doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Toute construction ou installation 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.

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.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

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/m² 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.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UDa :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives latérales, la distance de recul doit être au moins égale à 2 mètres.

En zone UDD :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu avec une distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales au moins égale à 4 mètres.

En zone UDt :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives latérales, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans les autres zones :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives latérales, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, cette distance de recul est réduite à 2,5 mètres pour les terrains dans lesquels il n'est pas possible d'inscrire un cercle de 15 m de diamètre.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance de recul au moins égale à 4 mètres.

7.3 Implantation des annexes et des piscines

Les annexes doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou à une distance minimale d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives

7.4 Dispositions particulières

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé à ciel ouvert ou par une craste, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien.

Une implantation différente peut être envisagée 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 et dans la limite des dispositions de droit privé du Code Civil.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à la hauteur de la plus grande des 2 constructions et devra être au moins égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

La distance entre deux constructions à destination d'habitation non contiguës ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales :

En zone UD, UDa, UDb, UDt, 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 édifiée en sus de l'emprise au sol de 20%.

En zone UDe :

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.

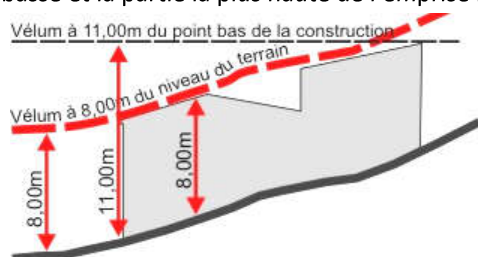
ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions en UD, UDr, UDa, UDe, 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

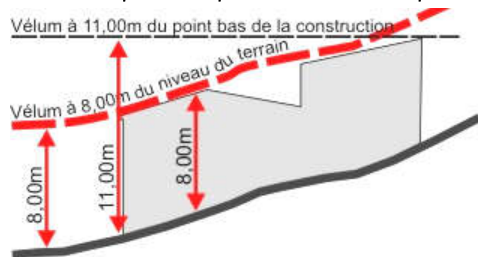
- La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
 - 3,50 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.1 Hauteur des constructions en UDI et UDn :

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 à condition que le 1er étage, s'il est réalisé, n'excède pas une surface de plancher équivalente à 25% du niveau précédent.

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 maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

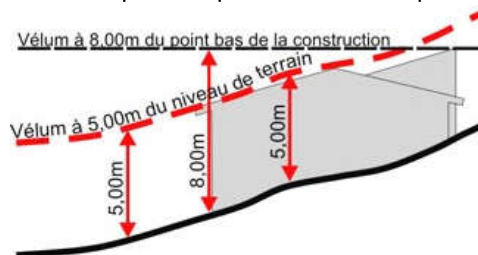
- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.2 Hauteur des constructions en zone UD*, UDha*, UDhal*, UDhar* et UDhalr* :

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

- 4 mètres au point haut de l'acrotère,
- 5 mètres au faitage,
- Un rez-de-chaussée

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 8,00m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 5,00 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.

10.2 Hauteur des constructions en zone UDn1 et UDn** :

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

- 4,5 mètres au point haut de l'acrotère,
- 6 mètres au faitage,
- Un rez-de-chaussée

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 8,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.

- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 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.

- L'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).
- Les pans de bois ou imitation de pan de bois doivent être maintenus. Le dessin du pan de bois doit être restauré ou complété par des structures de section équivalente.

Charpente,

- La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.
- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

Couverture,

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.

Menuiseries

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).

Les détails

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

11.2 Autres constructions

Les constructions doivent s'intégrer dans le site,

- en respectant le boisement existant.
- en s'adaptant à la topographie du terrain : sur les pentes, en particulier pour ce qui concerne les modèles généralement prévus pour des terrains plats, le profil naturel du terrain doit être maintenu ou restitué après chantier.

a - Conditions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

b - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

c - Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, ...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités.

Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades.

Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de matériaux d'aspect palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

d – Aspect des matériaux :

d-1 – Les façades :

- Enduits type tyroliens ou rustiques, fins ou grésés, de teinte claire : blanc, blanc cassé, ocre clair, tons sable.
- Type brique apparente.
- Type bois, bois teinté, naturel ou peint (teintes claires) en charpente apparente, lambris ou voliges à couvre-joints.

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,

- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- les parois en bois « tressé » (type cageots).

e-2 - Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux.

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille,
2. Les clôtures à planches ajourées ou jointes,
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.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton,
- Les clôtures en brande,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

En UDn, UDn, UDn1, UDI, UDC, UDr, UDha*, UDhal*, UDhalr*et UDhar***, les murs pleins en limite séparative sont interdits

Dans les secteurs où ils sont autorisés, les murs pleins devront être enduits (teinte claire) sur toutes les faces

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

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

f – Les abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être maintenus en espace naturel dans la mesure où les usages le permettent ; les surfaces « minéralisées » doivent être aussi réduites que possible.

g – Les ouvrages techniques apparents :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées, de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sur les parties vues de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

h – Disposition complémentaire en zone UDI, UDha*, UDhalr*

Un effort d'intégration des constructions nouvelles sera demandé afin d'assurer une insertion discrète du bâti au sein du couvert végétal qu'il convient de préserver, dans ce secteur situé en frange littorale, et visible depuis le Bassin.

i – Disposition complémentaire en zone UDb

Un effort d'intégration des constructions nouvelles sera demandé afin d'intégrer de manière harmonieuse le noyau urbain ancien de Lège qui est caractérisé par une atmosphère paysagère particulière héritée de l'ancienne vocation agricole du site.

11.3 Dans les « 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):

Sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2.
- La coupe ou abattage d'arbres en dehors des parties de construction et d'aménagement autorisées, sauf pour des raisons sanitaires, et sous réserve de replantation.

La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

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.

12.4 Dispositions particulières

Dans toute la zone, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de travaux portant sur une construction existante (entretien et gestion courants ou extension) à la date d'approbation du PLU à condition que ces travaux n'impliquent ni changement de destination ni création de logement supplémentaire.

Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logement supplémentaire, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de destination ou la création de logement supplémentaire, (nombre de places exigées pour la nouvelle destination ou le/les nouveau(x) logement(s) diminué des places réalisées pour la destination précédente).

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

Dans toutes les zones :

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes, (liste des essences à privilégier, article 6.19 des dispositions générales).

Les espaces non bâtis doivent être plantés de plantes arbustives ou de haute tige, notamment entre la limite du domaine public maritime et les constructions (hors servitude du littoral).

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

En zone UD, UDa, UDb, UDC, UDD, et UDt, la superficie d'espaces verts en pleine terre pour les 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, doit représenter au moins 70 % de la superficie totale du terrain

En zone UD, UDa, UDb, UDC, UDD, et UDt, la superficie d'espaces verts en pleine terre pour les 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, doit représenter au moins 60 % de la superficie totale du terrain

En zone UD* la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 60 % de la superficie totale du terrain.

En zone UDI, UDn et UDn1, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 65 % de la superficie totale du terrain.

En zone UDn, UDC, UDha*, UDhal*, UDhar*, UDhalr***, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 80 % de la superficie totale du terrain.

Au sein des « 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) :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L'élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. par la trame à petits ronds au plan et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, conformément au paragraphe 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Au sein des « alignements d'arbres » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

Les alignements d'arbres figurés au plan de zonage sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement 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.