

# LA ZONE 1AUY

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

C'est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques. Elle constitue l'extension de la zone artisanale et commerciale située au Nord de la RD 106.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2. **Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.**
- 1.3. **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.4. **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- 1.5. **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- 1.6. **Les carrières.**

#### **ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1. Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle **et** qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 100 m<sup>2</sup> **et** d'être intégrée dans le volume du bâtiment d'activité sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

**2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », à condition qu'elles soient liées à un usage industriel, artisanal et de services.

**2.3. Les dépôts de ferraille**, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.4.** Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

d) Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 106.

##### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- Voies primaires, emprise de 20 m avec système d'absorption pluviale (noue) ou 16 m,
- Voies secondaires, emprise 14 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

## **ARTICLE 1AUY 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées**

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

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

### **4.3. Eaux pluviales**

a) 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 50l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

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

#### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)**

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE 1AUJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

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

#### **6.1. Les constructions devront s'implanter :**

- à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106,
- à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

#### **6.2. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas se situer dans la bande de retrait de 100 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106, de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

### **ARTICLE 1AUJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.**

**7.2. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).**

### 7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

## ARTICLE 1AUJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur.

### 8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

## ARTICLE 1AUJ 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## ARTICLE 1AUJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

### 10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **13 mètres** à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les superstructures ou les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (climatisation, conduit de désenfumage, etc ...).
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions pour les constructions principales

#### **a) Volume**

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

#### **b) Couvertures**

Les toitures terrasses seront autorisées.

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

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile.

#### **b) Façades**

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

Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

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

#### **c) Épidermes**

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

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

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

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

#### **d) Couleurs**

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

## 11.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes seront traités de la même façon que les constructions principales.

## 11.3. Clôture

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

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

## 11.4. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

# ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

## 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

## 12.2. Normes

### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	2 place minimum par logement
Bureaux et services	1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Industries/artisanat	3 places minimum pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 60 m <sup>2</sup> de la surface de

	plancher accueillant le public
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Restaurant	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Bureaux Commerces Services	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier Artisanat Industrie Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

### 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

### 12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.



## **ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. La bande paysagère le long de la RD 106 : **les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 100 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, arbousiers, ... (cf. palette végétale en annexe).**

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

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

13.4. **Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.5. **30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.**

13.6. **Les plantations existantes seront conservées** au maximum, en dehors des espaces bâtis.

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

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.