

LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des zones bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte.

Elle comprend 5 secteurs :

- Un secteur **Na** dédié exclusivement aux activités équestres ou équines,
- Un secteur **Ne** affecté au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon,
- Un secteur **Nh**, couvrant les implantations bâties isolées au sein du massif forestier sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions limitées des constructions existantes,
- Un secteur **Np** qui concerne la zone du port d'Arès et les ateliers ostréicoles,
- Un secteur **Npa** destiné aux claires ostréicoles implantée sur le site de l'ASCOA.

SECTION I

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, champ éolien, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

ARTICLE N 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. Dans la zone N proprement dite (hors secteurs spécifiques) :

a) Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

b) Les travaux, affouillements et exhaussements liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

c) Les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt, à l'exclusion de toute activité de services ou artisanale (entrepreneurs de travaux forestiers, scieries, ...).

2.2. Dans le secteur Na, les constructions, extensions, installations à condition qu'elles soient liées à des activités équestres ou équines.

2.3. Dans le secteur Ne :

a) les constructions, installations et ouvrages à condition qu'elles soient nécessaires au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon.

b) les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans le secteur.

2.4. Dans le secteur Nh :

a) La réfection, la démolition/reconstruction à l'identique et l'extension des constructions principales à vocation d'habitat à condition :

- qu'elle soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et à un maximum de 40 m², lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 250 m² et qu'elle ne dépasse pas cette limite après extension.
- qu'elle soit limitée à 15 % de la surface de plancher existante et à un maximum de 50 m² lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 250 m² et qu'elle ne dépasse pas 500 m² après extension.

b) Le changement de destination sans extension d'un bâtiment existant dans une limite de surface de plancher de 500 m² au maximum à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages..

c) La construction d'une seule annexe à compter de la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle soit accolée à la construction principale à vocation d'habitat et que la surface de plancher n'excède pas 25 m².

2.5. Dans le secteur Np, l'aménagement et l'agrandissement des ateliers du port ostréicole liées à l'activité ostréicole à condition que qu'ils soient nécessaire au traitement, au conditionnement et à la commercialisation des coquillages, que l'emprise au sol totale n'excède pas 36 m² et que soit respecté le plan de masse et le plan de composition annexés ci après.

2.6. Dans le secteur Npa, les constructions et installations directement liées à l'activité ostréicole à conditions qu'elles soient nécessaire au traitement, au conditionnement et à la commercialisation des coquillages et qu'elles respectent le plan de masse et le plan de composition des façades annexés ci après.

2.7. Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers ou à la défense forestière contre l'incendie (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, points d'eau, installations de sécurité ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et à condition de ne pas porter atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 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.

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. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 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 N 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

4.2.1. Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées

a) 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.

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.

4.2.2. Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

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/m² 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).

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.

4.5. Collecte des déchets.

Dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter par rapport aux voies :

- à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RD 106,
- à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la RD 3,
- à une distance au moins égale à 15 m de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées,
- à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

6.2. Les extensions l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. implantée avec des retraits différents sont autorisées (sans réduire le recul existant), si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.3. Dans le secteur Npa, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

6.4. Dans le secteur Np, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

6.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans la zone N, à l'exception des secteurs Np et Npa, les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum des limites séparatives.

7.2. Dans le secteur Np, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

7.3. Dans le secteur Npa, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

7.4. 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).

7.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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,

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

8.1. Dans le secteur Np, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées.

8.2. Dans le secteur Npa, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans le secteur Np, l'emprise au sol est limitée à 36 m².

9.2. Dans le secteur Nh, l'emprise au sol ne doit pas excéder 12 % de la surface du terrain.

9.3. Dans la zone N, à l'exception des secteurs Np et Nh, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE N 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) **Dans la zone N, hors des secteurs Np et Npa**, la hauteur d'une **construction** ne peut excéder **6,5 mètres** mesurée au faîtage, et 4 m à l'acrotère pour les toits terrasse.

b) **Dans le secteur Npa**, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis aux plans des façades et coupes en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ces plans permettent de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

c) **Dans le secteur Np**, les constructions devront être édifiées en suivant les principes d'implantation définis aux plans des façades et coupes en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ces plans permettent de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

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 :

- 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 N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dans la zone N, hors des secteur Ne, Np et Npa :

11.1.1. Dispositions pour les constructions principales

a) Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

b) Façades

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

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

c) Épidermes

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

d) Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.1.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois.

11.1.3. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celles-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

11.1.4. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

11.1.5. 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.

11.2. Dans le secteur Np

Les constructions respecteront le plan de composition annexé ci après et les prescriptions suivantes :

- Une couverture en tuiles de terre cuite identique aux tuiles existantes, soit un ton vieilli,
- Des murs enduits et peints de couleur blanche,
- Les menuiseries extérieures seront de couleur contrastante de manière à former des taches de couleur vive valorisant le bâtiment, selon le caractère des constructions légères de la côte Atlantique (jaune mimosa, bleu et violacé des bruyères, vert vif des jeunes pousses, etc...), une seule couleur par bâtiment.

11.3. Dans le secteur Npa

Les constructions respecteront le plan de composition annexé ci après et les prescriptions suivantes :

- les couvertures en fibrociment seront obligatoirement recouvertes de tuiles canal de ton vieilli,
- les maçonneries apparentes de ton foncé : terre de sienne/gris (et non de couleur "pierre"),
- la partie supérieure des bâtiments sera obligatoirement traitée en bardage bois de ton foncé.

11.4. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.
- Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
 - ✓ les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique,
 - ✓ les treillages métalliques n'excédant pas 2 m, à l'exclusion des potelets en béton,
 - ✓ Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage ou tout autre matériaux laissant passer partiellement la vue, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
 - ✓ Les murs bahuts n'excédant pas 1,80 m par rapport au niveau des voies publiques pour les parcelles bordant l'avenue de la Libération, l'avenue de Bordeaux et la rue du Général de Gaulle.

11.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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.

ARTICLE N 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 m², y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	Nombre de places à créer
Habitat	2 places minimum par logement
Autre 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 :

Occupation et destination de la construction	Stationnement à créer
Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m ²

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m² 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 N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. 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.

13.2. Dans la zone N, hors des secteurs Ne, Np et Npa, sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface de plancher est obligatoire en même temps que la construction.

13.3. 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 N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

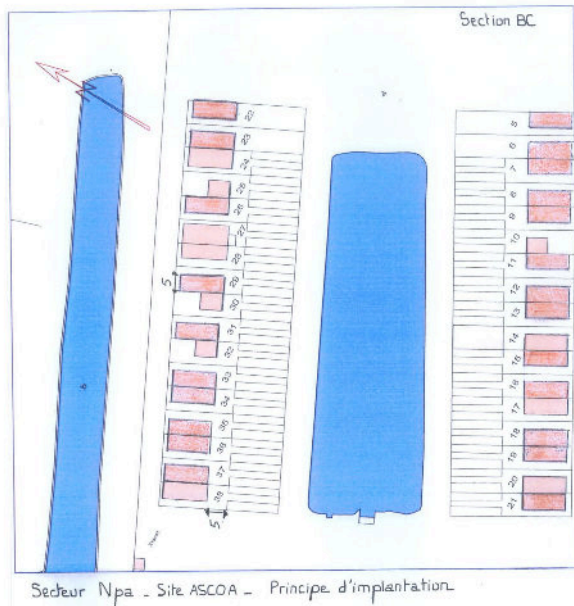
ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

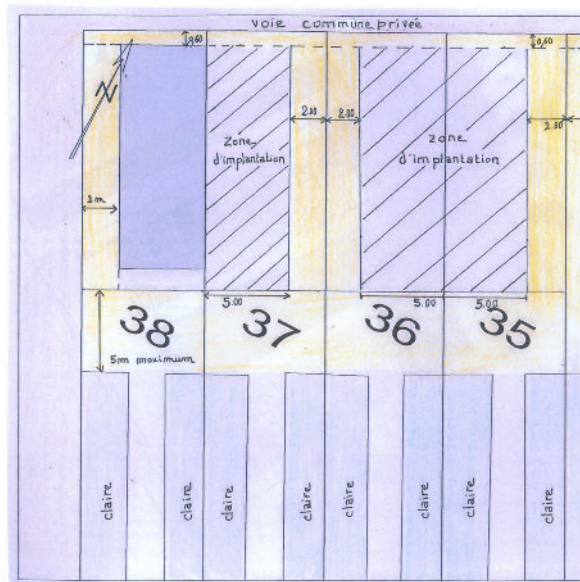
Plan masse, plan de composition et modèles des cabanes applicables sur le secteur Npa (ASCOA) destiné à gérer les prescriptions d'implantations se substituant à celles des articles N 6, N 7, N 8, N 10 et complétant les prescriptions d'aspect extérieur de l'article N 11.

Plan masse et plan de composition

COMMUNE D'ARÈS - ASCOA - Constructions de cabanes Ostréicoles
 SECTEUR Npa

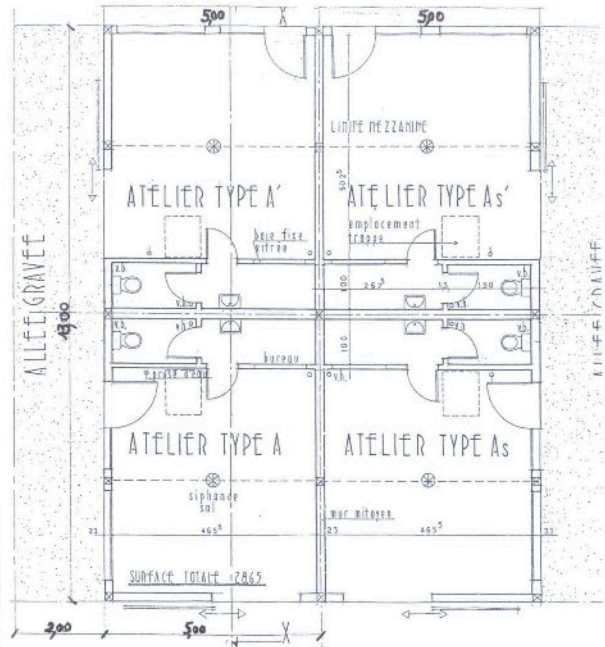
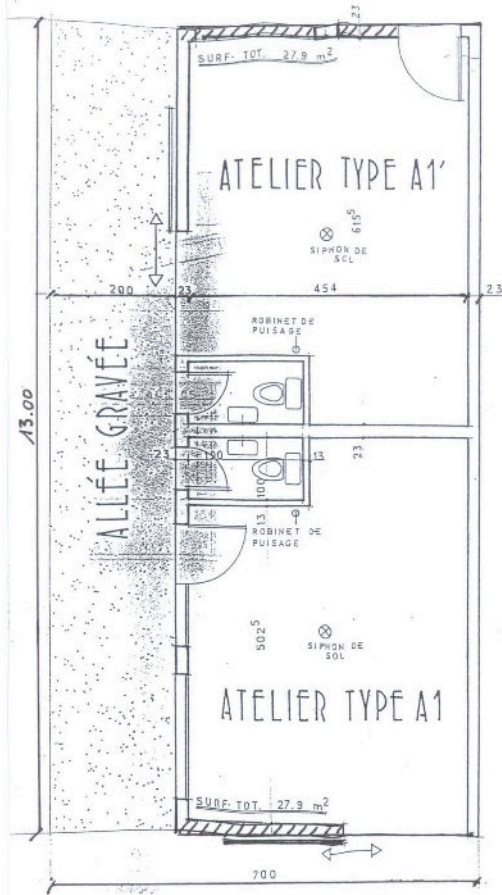


ZOOM

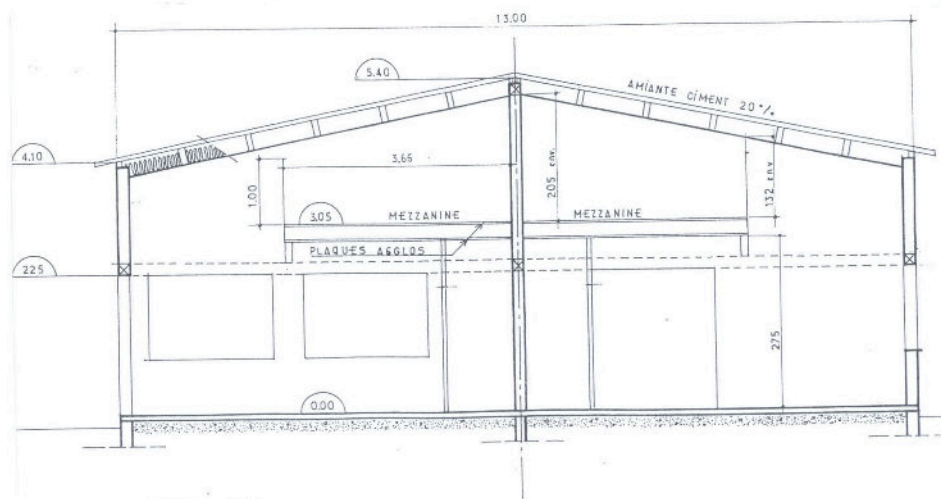


Construction de cabanes ostréicoles : modèle, façade, coupe aménagement intérieur

Modèle A

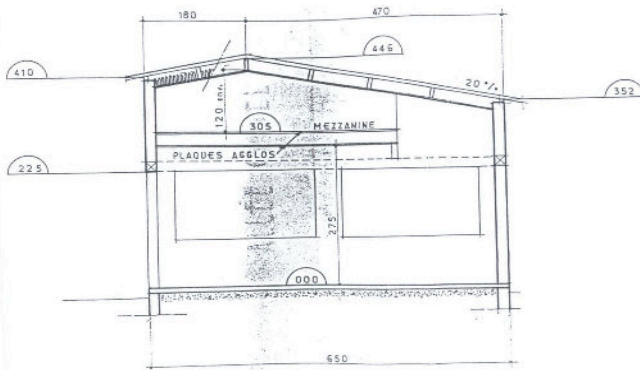
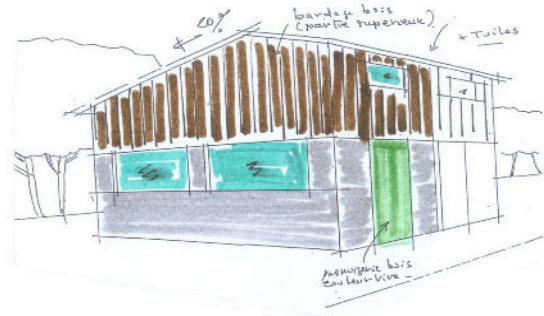
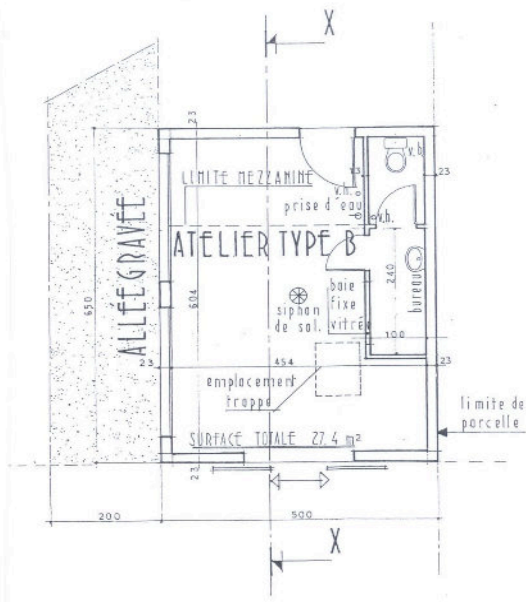


4 ateliers groupés



COUPE XX

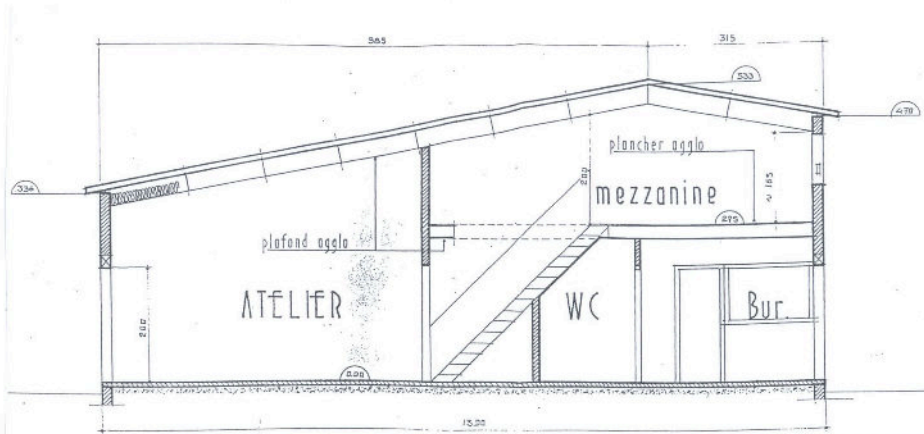
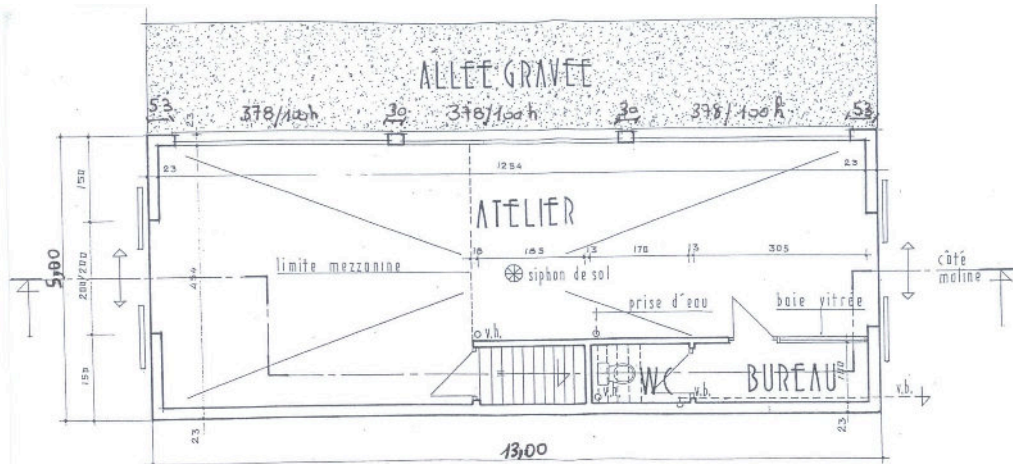
Modèle B



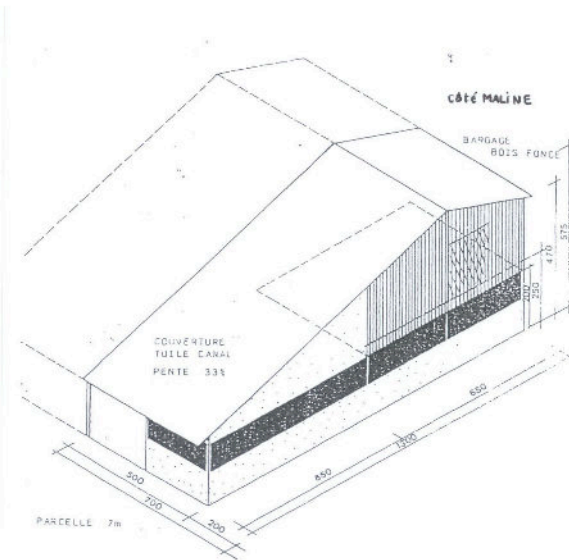
COUPÉ XX



Modèle C



COUPE



L'aspect extérieur



côté voie



côté claire



Façade côté allée (largeur 2m).

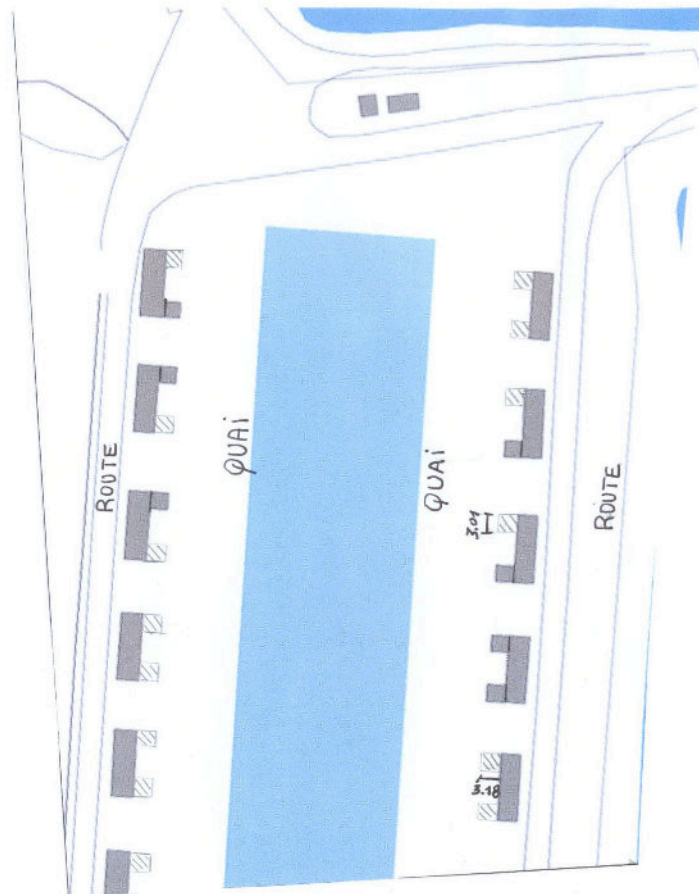


Façade sur mitoyenneté

Plan masse, plan de composition et modèles des cabanes applicables sur le secteur Np (port ostréicole) destiné à gérer les prescriptions d'implantations se substituant à celles des articles N 6, N 7, N 8, N 10 et complétant les prescriptions d'aspect extérieur de l'article N 11.

COMMUNE D'ARES - PORT OSTREICOLE -

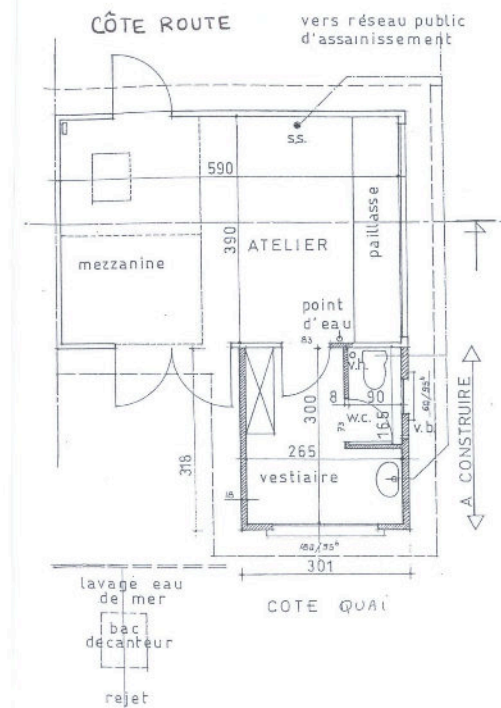
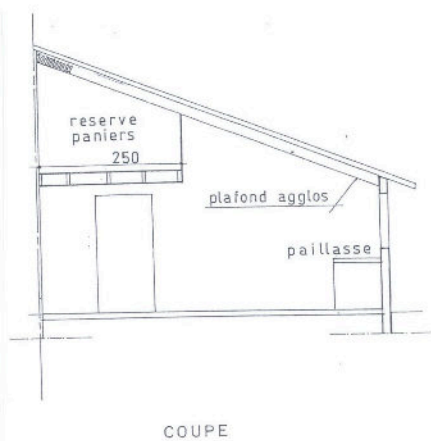
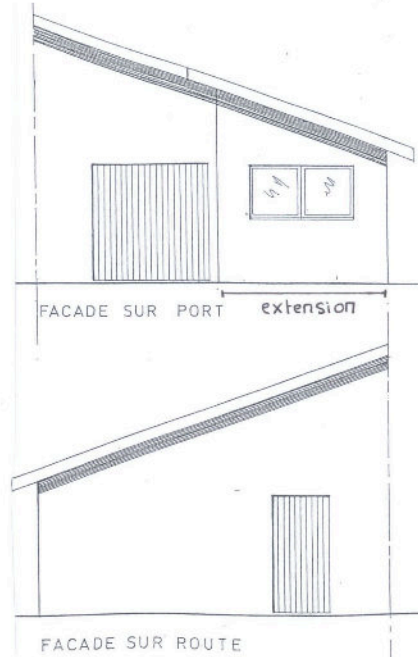
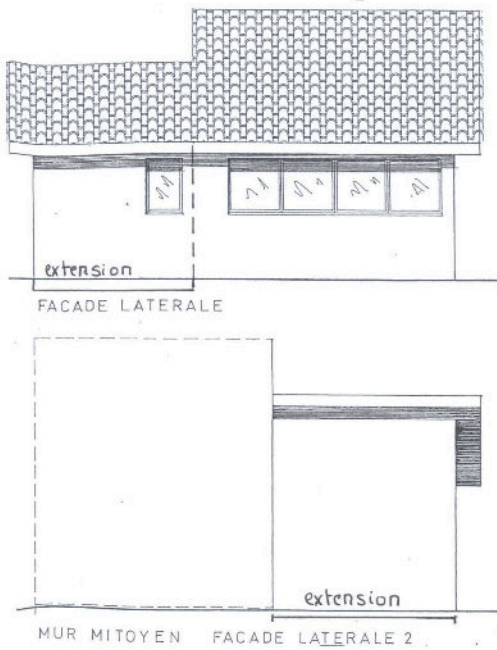
Secteur Np



▨ Extension possible (3.04 par 3.18 m)

COMMUNE D'ARES - PORT OSTREICOLE - Extension des cabanes

Secteur Np



Les modifications des ouvertures initialement prévues sont soumises à l'avis de la commune (mairie) propriétaire des cabanes