

LA ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Cette zone correspond essentiellement aux équipements collectifs de la commune (scolaire, des sports, de loisirs...), situés Route du Temple et le long de la Route du Port ostréicole pour le cimetière. Elle vise à faciliter la constitution de pôle d'équipements.

SECTION I

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, aux activités de services commerciaux et hôteliers.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. Les carrières.

ARTICLE UE 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, sous réserve :

- qu'elles permettent la réalisation de logement locatifs sociaux et qu'elles respectent de :
 - ✓ Créer à partir de 8 logements, si la voie d'accès est non conforme pour la desserte d'un engin de collecte, un local de stockage pour conteneurs et autres installations nécessaires au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères sur le terrain d'assiette des projets (voir dispositions COBAN).
 - ✓ Mettre en place à partir de 30 logements des conteneurs semi enterrés ou de locaux à conteneurs (voir dispositions COBAN).

- Ou 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.

2.2. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

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.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 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 UE 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) Dans les secteurs desservis par le réseau public 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.

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/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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des 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.

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

6.2. Pour l'extension ou la reconstruction des constructions existantes des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain sont autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans l'emprise actuelle ou dans le prolongement du bâtiment existant.

6.3. 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 et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les programmes collectifs et ERP.
- 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 équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

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

7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m).

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2. Pour l'extension des constructions existantes, l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le recul existant.

7.3. 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).

7.4. 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 et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les programmes collectifs et ERP.
- 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 équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

ARTICLE UE 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. Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

8.2. 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,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pour les constructions à usage d'habitat, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

9.2. Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

9.3. 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 UE 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

10.2.1. Pour les constructions à usage d'habitat

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **8 mètres** mesurée au faîtage, et 6 m à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsqu'elles sont édifiées le long des limites séparatives, la hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

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. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative, la hauteur mesurée **sur** limite ne peut dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

10.2.2. Pour les constructions à usage d'équipement

La hauteur des **constructions** ne peut excéder **12 mètres** mesurée au faîtage, et 9 m 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 :

- 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 équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices)

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UE 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	1 place minimum par studio et T1 2 places minimum à partir du T2 + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées
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
Habitat collectif	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m ²
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 UE 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. Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de tout projet soumis à autorisation d'urbanisme, à l'exclusion de ceux n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol.

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

13.4. 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 UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.