

COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

Lieu-dit "Chante-Claire"

Projet d'aménagement

Zone d'Activités en 3 lots

Maître d'Ouvrage : OPUS TWO - 25 rue Thalès - Parc Chateau Rouquey - 33700 MERIGNAC

PERMIS D'AMENAGER

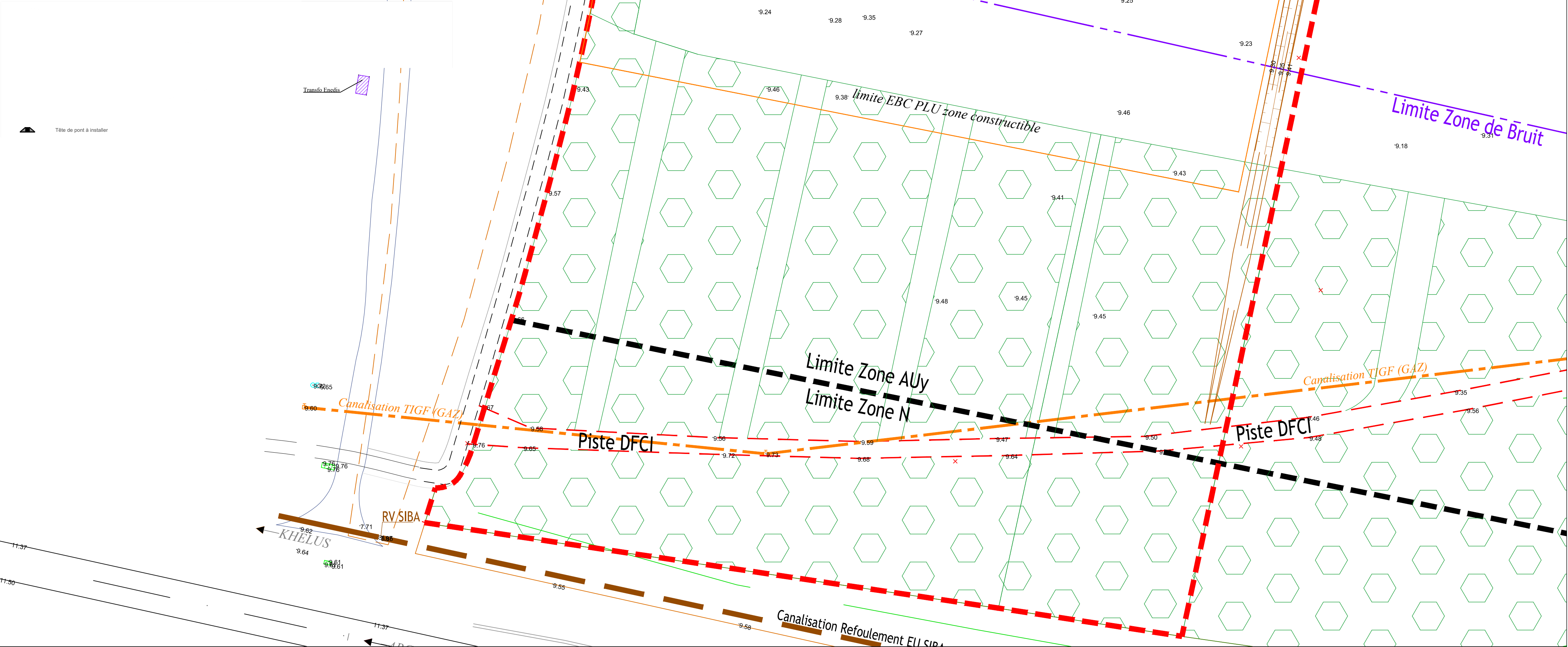
Echelle : 1/500	08b - PLAN SCHEMATIQUE DES TRAVAUX - Ind. B	Phase : PA
Date: 09/09/2025	Références Cadastres: Section DD n°21-22-24-25-26-29	Dossier : 25-087

Date:	Indice:	Modifications:
23/07/2025	A	Première diffusion
09/09/2025	B	Réhausse du fond de forme de la structure n°2

Géomètre et Maître d'Oeuvre :
Arkétude
2, Rue du Stade
33470 LE TEICH
arkétude@gmail.com
09.53.77.11.60

Nota :
Le périmètre du terrain n'a pas fait l'objet d'une procédure de bornage contradictoire.
Limites de propriété et superficies non garanties en l'absence de reconnaissance contradictoire des limites.
L'emplacement des réseaux souterrains n'a pas fait l'objet d'une détection - position indicative

Système de référence planimétrique : RFG 93 CC45
Système de référence altimétrique : NGF - IGN 69 (GPS)



Lieu-dit "Chante-Claire"

Zone d'Activités en 3 lots

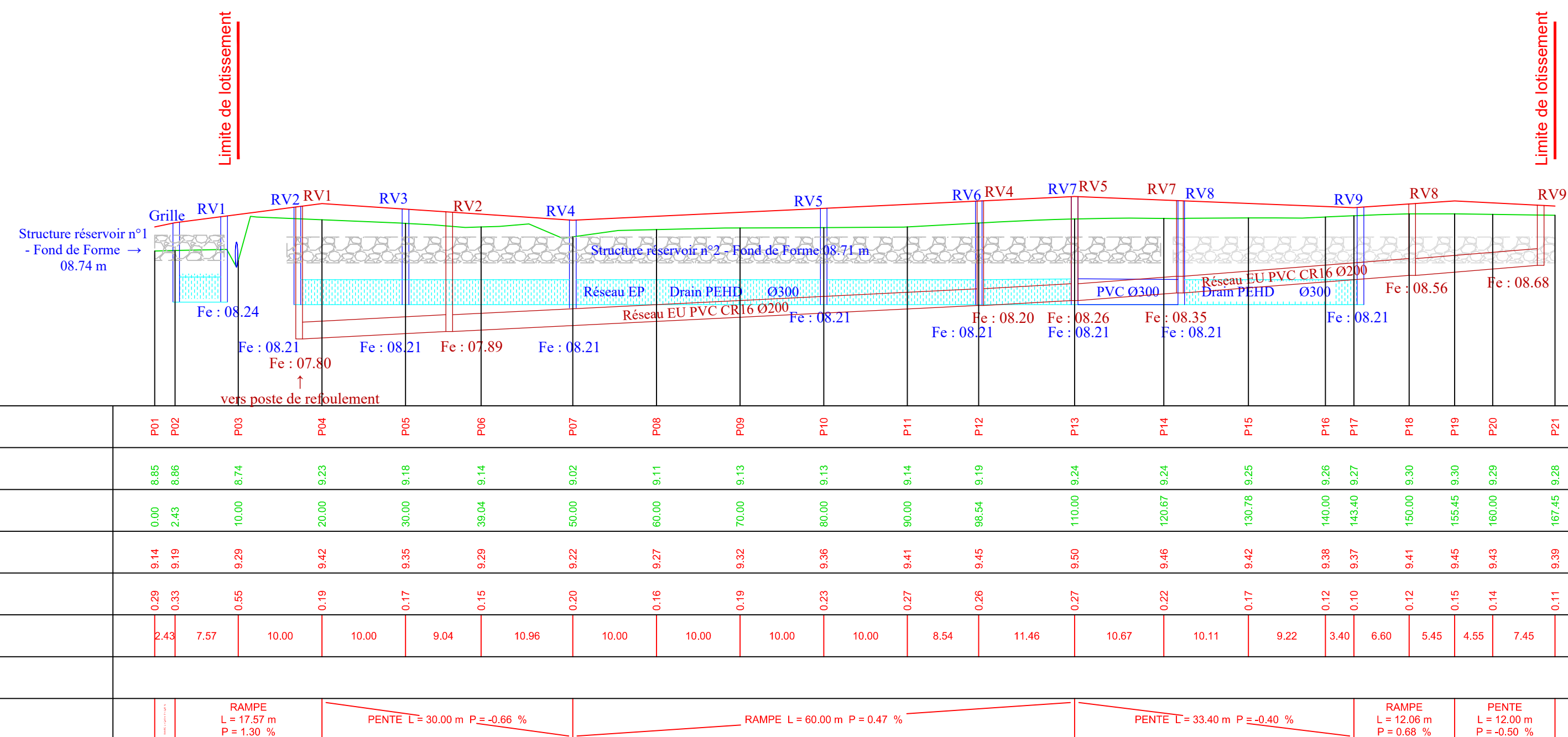
PERMIS D'AMENAGER

Date:	Indice:	Modifications:
23/07/2025	A	Première diffusion
09/09/2025	B	Réhausse du fond de forme de la structure n°2

ArKétude
2, Rue du Stade
33470 LE TEICH
arketude@gmail.com
09.53.77.11.60

Numéro de profils en travers	P01	P02	P03	P04	P05	P06	P07	P08	P09	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18	P19	P20	P21
Altitudes TN	8.85	8.86	8.74	9.23	9.18	9.14	9.02	9.11	9.13	9.13	9.14	9.19	9.24	9.24	9.25	9.26	9.27	9.30	9.30	9.29	9.26
Distance cumulées TN	0.00	2.43	10.00	20.00	30.00	38.04	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	98.54	110.00	120.67	130.79	140.00	143.40	150.00	155.45	160.00	167.45
Altitudes Projet	9.14	9.19	9.29	9.42	9.35	9.29	9.22	9.27	9.32	9.36	9.41	9.45	9.50	9.46	9.42	9.38	9.37	9.41	9.45	9.43	9.39
Ecart s Projet - TN	-0.29	-0.33	-0.55	-0.19	-0.17	-0.15	-0.20	-0.16	-0.19	-0.23	-0.27	-0.26	-0.27	-0.22	-0.17	-0.12	-0.10	-0.12	-0.15	-0.14	-0.11
Distances partielles	2.43	7.57	10.00	10.00	9.04	10.96	10.00	10.00	10.00	10.00	8.54	11.46	10.67	10.11	9.22	3.40	6.60	5.45	4.55	7.45	
Distances cumulées Projet																					
Pentes et rampes	RAMPE L = 17.57 m P = 1.30 %			PENTE L = 30.00 m P = -0.66 %			RAMPE L = 60.00 m P = 0.47 %			PENTE L = 33.40 m P = -0.40 %			RAMPE L = 12.06 m P = 0.68 %			PENTE L = 20.00 m P = -0.50 %					

Plan view of a road cross-section showing various zones and dimensions. The road width is 6.00 m. Dimensions from left to right: Trottoir (2.00 m), Espace vert (1.50 m), Voie (6.00 m), and Espace vert. A car is shown in the road lane. Key features include: Clôture du lot 1, Bordure P1, Bordure T2 + CS2, P10 : 09.31, Bordure T2 + CS2, Basse tension Telecom, AEP Eclairage public, EP, and EU.



COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

Zone d'Activités en 3 Lots

Lieu-dit « Chante-Claire »

Parcelles cadastrées : Section DD N° 21-22-24-25-26-29

PROGRAMME DES TRAVAUX - PA.08a

1. MISE EN DEFENS DES ESPACES NATURELS A CONSERVER ET EBC :

Mise en place de filet de chantier pour protection des EBC (partie Nord) et mise en place d'une clôture spécifique à l'EBC (perméable à la faune) le long de la limite Sud du lot 3. Ces clôtures devront être maintenues pendant toute la durée du chantier.

**2. TERRASSEMENTS :**

Décapage de la terre végétale sur l'emprise de la voirie (ép. 0,20) et régalinge sur place dans les conditions édictées dans le règlement environnemental.

Les déblais issus des tranchées d'assainissement et les terres issues du terrassement seront régalingées sur place

3. VOIRIE**4.1 VOIRIE EXISTANTE :**

Le terrain sera desservi par la Route des Grands Lacs (D 652) et la voie à créer du lotissement « Le Parc d'Activités du Lac » réalisée en 2019, par le biais d'une servitude de passage et réseaux, dont l'emprise figure sur le plan d'état des lieux (PA.03), accordée sur la parcelle DD n°75.

4.2. VOIRIE A CREER :

Le nouvel aménagement sera constitué d'une voirie raccordée sur la voie du programme « le Parc d'Activités du Lac ». Son emprise est de 12.0 m minimum, s'élargissant au niveau de l'entrée pour permettre la conservation du fossé et de la zone favorable à l'habitat du Milan noir. Elle se compose d'une chaussée de 6.0 m, d'une surlargeur enherbée de 1.50 m de largeur et plantée d'arbustes, d'un



trottoir de 2.00 m liant celui réalisé dans le cadre du lotissement « Le Parc d'Activités du Lac » Une surlargeur enherbée dont la largeur varie de 1.50 m à 12.40 m de large est prévue de l'autre côté. À l'extrémité de la voie sera aménagée une aire de manœuvre

La chaussée sera à double pentes avec un dévers de 2% vers les surlargeurs de voies (voir PA08b – PLAN DES TRAVAUX). Les enrobés viendront se raccorder en point bas sur des bordures de type T2 + caniveau CS2 ou CC1 en délimitation des accès aux lots.

Les accès aux lots mentionnés au plan de composition (PA04) et au plan des travaux (PA08b) pourront être adaptés aux projets individuels de chaque parcelle et éventuellement déplacés et scindés en deux (voie à sens unique dans les lots); ils sont donc positionnés à titre indicatif. Ceux-ci seront traités en enrobés encadrés de bordures T2.

Ces modifications ne pourront avoir lieu que si elles n'entraînent pas l'imperméabilisation de surfaces supplémentaires.

La structure de la chaussée, des accès et stationnements est composée de :

- géotextile (240gr /m²) en fond de forme (4 faces pour les structures réservoir) ;
- diorite 40/70 sur 0.30 m et 0.31 m d'épaisseur pour la constitution des chaussées réservoir et calcaire dur 0/80 pour la chaussée dite traditionnelle sur 0.30 m d'épaisseur mini ;
- calcaire dur en 0/20 sur 0.10 m en couche de base ;
- Enrobés denses 120kg/m² sur 0.05 m.

La structure des trottoirs et espace partagé est composée de :

- Tissu anticontaminant (240 g/m²) ;
- Calcaire dur en 0/31.5 sur 0.30 m d'épaisseur ;
- Revêtement de surface: Enrobés denses 120kg/m² sur 0.05 m.

Les épaisseurs de structure pourront varier en fonction de l'étude géotechnique.

Les voies et espaces communs sont vouées à être incorporés dans le Domaine Public lorsque la mairie y consentira.

4. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

5.1. RESEAU EXISTANT SOUS CHAUSSEE :

Un réseau d'eaux usées Ø200 va être créé dans le lotissement « Le Parc d'Activités du Lac ».

5.2. RESEAU INTERNE PROJETE :

Réseau gravitaire en Ø200 PVC CR8 ou CR16 avec pente minimale de 5mm/m et mise en place d'un poste de refoulement à l'entrée de l'opération. Le raccordement du refoulement se fera sur le regard à créer dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement « Le Parc d'Activités du Lac ».

Des regards de visite Ø800 sont prévus dans l'emprise du projet.

Les raccordements des lots seront assurés en Ø200 sur la canalisation principale (voir plan PA 08b - PLAN D'ASSAINISSEMENT EU-EP).

Contrôle caméra et tests d'étanchéité à la charge de l'entreprise titulaire du lot voirie/assainissement, implantations et plans de récolement également.

5. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

6.1. RESEAU EXISTANT :

Des fossés existent au sein et en limite de l'opération.

6.2. RESEAU INTERNE PROJETE :

Tampons fonte Ø800 à l'intérieur du lotissement.

Les eaux pluviales de voirie seront collectées par le biais de grilles (intégrées dans les bordures T2 + CS2 et les caniveaux CC1) dotées de décantation (0.60 m mini) et de coudes plongeurs et injectées par des canalisations PVC CR8 Ø200 dans le drain routier Ø300 intérieur PEHD annelé double peau, placé dans des structures dites "réservoir" (constituées par 2 bassins versants, (voir PA08b - PLAN DES TRAVAUX) en fond de forme de la voirie.

Les eaux en provenance des futures constructions seront infiltrées sur les lots, aucun rejet ne sera admis.

Les structures "réservoir" permettent l'infiltration sous chaussée des eaux de ruissellement provenant de toutes les surfaces imperméabilisées du projet. Elles seront composées de diorite 40/70 (30% d'indice de vide).

Une première structure (**note de calcul n°1**) sera réalisée en amont du fossé busé et prendra en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées de cette voie, sur 35 m² et sur une épaisseur de 0.30 m .

Le volume total de cette structure sera de **3.15 m³ utiles** (10.5 m³ de matériaux).

Ce volume correspond aux exigences du SIBA qui demande de prendre en compte 50 mm / m² imperméabilisé soit : $62 \times 0.05 = 3.10 \text{ m}^3$ (avec 62 m² = surfaces voirie).

Une seconde structure (**note de calcul n°2**) sera réalisée en aval du fossé busé et prendra en compte une partie des surfaces imperméabilisées de cette voie, sur 965 m² et sur une épaisseur de 0.35 m .

Le volume total de cette structure sera de **89.75 m³ utiles** (299.15 m³ de matériaux).

Ce volume correspond aux exigences du SIBA qui demande de prendre en compte 50 mm / m² imperméabilisé soit : $1773 \times 0.05 = 88.65 \text{ m}^3$ (avec 1773 m² = surfaces voirie, trottoirs et accès).

Le fossé présent à l'entrée de l'opération sera busé pour permettre l'accès à l'opération. Deux têtes de pont seront mises en place.

Contrôle caméra du réseau EP à la charge de l'entreprise titulaire du lot voirie/assainissement, implantations et plans de récolement également.



Notes de calcul :

COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

Zone d'Activités en 3 lots

Lieu-dit "Chante-Claire"

Note de calcul pour la solution compensatoire - Bassin versant n°1

Calcul des surfaces imperméabilisées

S superficie amont du bassin:	62	m ² soit	0,0062	ha
Surfaces complètement imperméabilisées du lotissement				
A Constructions futures		m ² / 10000 x 0,9 =		
B Surfaces imperméabilisées	62	m ² / 10000 x 0,9 =		0,01
C Pelouse		m ² / 10000 x 0,1 =		
	-----			-----
Total:	62		Total Ci x Si:	0,01

Prescriptions réglementaires SIBA

v = S x 0,05				
(avec S = surfaces imperméabilisées)				
v =	(A+B)	x 0,05 =	3,1	m3

Dimensionnement des systèmes de stockage

Stockage dans une tranchée drainante

Les massifs de stockage, réalisés en diorite 40/70
ont un indice de vide de 30 % environ

Volume à stocker :	3,10	m3
Volume stocké :	3,15	m3
Volume de la structure de stockage :	10,50	m3
Surface de la structure de stockage :	35,0	m ²
Hauteur de la structure de stockage :	0,30	m



COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

Zone d'Activités en 3 lots

Lieu-dit "Chante-Claire"

Note de calcul pour la solution compensatoire - Bassin versant n°2

Calcul des surfaces imperméabilisées				
S superficie amont du bassin:	1 773	m ² soit	0,1773	ha
Surfaces complètement imperméabilisées du lotissement				
A Constructions futures		m ² / 10000 x 0,9 =		
B Surfaces imperméabilisées	1 773	m ² / 10000 x 0,9 =		0,16
C Pelouse		m ² / 10000 x 0,1 =		
		-----		-----
Total:	1 773		Total Ci x Si:	0,16

Prescriptions réglementaires SIBA

$$v = S \times 0,05$$

(avec S = surfaces imperméabilisées)

$$v = (A+B) \times 0,05 = 88,65 \text{ m}^3$$

Dimensionnement des systèmes de stockage

Stockage dans une tranchée drainante

Les massifs de stockage, réalisés en diorite 40/70
ont un indice de vide de 30 % environ

Volume à stocker : 88,65 m³

Volume stocké : 89,75 m³

Volume de la structure de stockage : 299,15 m³

Surface de la structure de stockage : 965,0 m²

Hauteur de la structure de stockage : 0,31 m

6. ELECTRICITE ET ECLAIRAGE PUBLIC

7.1. BASSE TENSION :

7.1.1 RESEAU EXISTANT

Un réseau va être réalisé au sein de l'opération « Le Parc d'Activités du Lac ».

7.1.2. RESEAU PROJETE

Un réseau de principe a été dessiné sur le plan des travaux afin de positionner l'emplacement souhaité des coffrets, ENEDIS transmettra son étude après obtention de l'autorisation.



Nature des branchements individuels : coffrets de façade.

Mise à la cote des fausses coupures, réalignement des coffrets à la finition du lotissement, et à la charge de l'entreprise.

7.2. ECLAIRAGE PUBLIC :

7.2.1 RESEAU EXISTANT

Un réseau va être créé au sein du lotissement « Le Parc d'Activités du Lac »

7.2.2 RESEAU PROJETE

Le matériel (mâts + lanternes) à installer se conformera aux exigences de la commune.

Une programmation de l'intensité lumineuse en fonction des heures (réduction de minuit à 6h du matin environ) et conforme à l'accessibilité PMR sera proposée à la mairie.

Le gestion de la pollution lumineuse permettra de diminuer le dérangement du cycle biologique des espèces présentes à proximité de l'opération.

L'entreprise commandera les candélabres dès l'ouverture du chantier pour éviter les retards au récolement (clause de pénalité de retard).

7. TELECOM

Un réseau de principe a été dessiné sur le plan des travaux afin de positionner l'emplacement souhaité des regards, ORANGE transmettra son étude après obtention de l'autorisation.

Mise à la cote des chambres de tirage, réalignement des coffrets à la finition du lotissement, et à la charge de l'entreprise.

Un plan d'exécution devra être réalisé par l'entreprise et approuvé par ORANGE.

L'entreprise doit le raccordement au support ou à la chambre ORANGE la plus proche y compris la réfection éventuelle de voirie même communale.

8. ADDUCTION D'EAU POTABLE

9.1. RESEAU EXISTANT :

Une canalisation PVCØ110 sera posée dans le lotissement « Le Parc d'Activités du Lac » et un poteau incendie y sera installé.

9.1. RESEAU PROJETE :

En PVC110 PN16 sous accotement des voies avec raccordement sur le réseau à créer dans la cadre des travaux d'aménagement du lotissement riverain « Le Parc d'Activités du Lac ».

Purges, coudes, robinets quart de tour, coudes au ¼ et 1/8 et buttées inclus dans la prestation (l'ensemble de la robinetterie).

Niches à compteur individuelles sur l'ensemble de l'opération.

Un nouveau poteau incendie sera créé au niveau de l'aire de manœuvre (voir PA08b - PLAN DES TRAVAUX).

9. ESPACES VERTS

Engazonnement des espaces verts en surlargeur de voie avec reprise des terres végétales stockées en première phase.

Mise en place d'arbres de haute tige et arbustes, sur les espaces libres et surlargeurs suivant le plan de composition (PA04).



Les espèces choisies pour la plantation des haies, arbres, arbrisseaux, ont été toutes choisies dans le guide de plantation du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Choix de variétés locales, qui permettront le développement et la pérennité de la faune et la flore.

Pour les haies a été choisi 4 essences à disposer de façon mélangée :

- Tamaris de France (*Tamaris gallica*) – arbustes
- Arbousier (*Arbustus unedo*) – arbustes
- Genets à balais (*Cytisus scoparius*) – arbrisseaux
- Cornouiller sanguin (*Cornus Sanguinea*) – arbrisseaux

Pour les arbres plantés, a été choisi 1 seule essence à feuilles persistantes :

- 3 chênes verts (*Quercus Ilex*)

La surlargeur de voie support du fossé à l'entrée de l'opération, sera conservée à l'état naturel.

10. ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères pourra se faire au porte à porte, la voirie étant adaptée aux préconisations de la COBAS et du SDIS, néanmoins l'aménageur devra se plier à l'avis de la COBAS.

Chaque lot ayant vocation à y installer du commerce ou du service, les projets devront adapter leur aire de collecte en façade de lot, après avoir évalué leurs dimensions et leurs volumes avec les services de la COBAS.

Celle-ci sera intégrée à la demande individuelle de permis de construire de chaque lot.

...



COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

Zone d'Activités en 3 Lots

Lieu-dit « Chante-Claire »

Parcelles cadastrées : Section DD N° 21-22-24-25-26-29

REGLEMENT DU LOTISSEMENT - PA10

--- REGLEMENT DU LOTISSEMENT ---

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles sont appréciées à l'ensemble du projet.

I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles ou servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre de cette zone d'activités en 3 lots, situé sur la commune de GUJAN-MESTRAS.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement d'urbanisme du plan local d'urbanisme. (PLU).

Le terrain se situe principalement en zone AUy

Le périmètre du lotissement figure sur le plan de composition (Pièce PA.04)

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRAIN

Le terrain compris dans le périmètre de cette opération est divisé en zones, à savoir :

- Terrains destinés à la voirie, au stationnement, à la circulation piétonne et aux espaces libres communs,
- Terrains destinés à la propriété.

Les diverses zones sont figurées sur le plan de composition (Pièce PA04).



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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme aux dispositions de l'article AUY 1 du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022).

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

Conforme aux dispositions de l'article AUY 2 du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022).

III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots mentionnés au plan de composition (PA04) et au plan des travaux (PA08b) pourront être adaptés aux projets individuels de chaque parcelle et éventuellement déplacés et scindés en deux (voie à sens unique dans les lots); ils sont donc positionnés à titre indicatif. Ceux-ci seront traités en enrobés encadrés de bordures T2.

Ces modifications ne pourront avoir lieu que si elles n'entraînent pas l'imperméabilisation de surfaces supplémentaires.

Dans ce cas, les acquéreurs devront se manifester avant le démarrage des travaux du lotissement.

Conforme aux dispositions de l'article AUY 3 du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022) avec les contraintes complémentaires suivantes :

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

Les acquéreurs auront obligatoirement la charge, après avoir effectué leur construction, ou leurs murs de clôture, si ces travaux interviennent après la réalisation des trottoirs, de remettre en état ces derniers en un revêtement uniforme identique à celui d'origine.

Propriété du sol des voies ou espaces libres - affectation du sol des voies à la circulation publique :

Les voies et espaces communs du lotissement sont destinés à être intégrés dans le domaine public communal.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies, places, espaces libres communs sera la propriété de l'association syndicale.

ARTICLE 4 – RESEAUX DIVERS

Conforme aux dispositions de l'article AUY 4 PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022) avec les contraintes suivantes :

• ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement ou du regard en façade, prévu à cet effet.



L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

• ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des constructions doivent obligatoirement être infiltrées en partie privative. Le système de rétention et d'infiltration choisi devra impérativement respecter les normes édictées par le SIBA.

Le calcul du volume à stocker est basé sur une pluie de 50l/m² imperméabilisé soit : $V(m^3) = S (m^2) \times 0.05$.

- V= Volume à stocker.
- S = Surface imperméabilisée.

À titre indicatif, une tranchée drainante de 0,50m de large sur 0,50m de profondeur, d'une longueur de 10 ml et dont le granulat employé possède un indice de vide de 30%, permet le stockage de 0.75 m³ d'eau, soit une surface de 15 m².

Par tranche de 25 m² de surface imperméabilisée, il en résulte le tableau suivant :

Surfaces Imperméabilisées	Longueur de la tranchée drainante
25 m ²	17 ml
50 m ²	34 ml
75 m ²	51 ml
100 m ²	68 ml
125 m ²	85 ml
150 m ²	102 ml
175 m ²	119 ml
200 m ²	136 ml

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation de ces eaux pluviales (niveaux de construction).

En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

• ORDURES MENAGERES :

La collecte des ordures ménagères pourra se faire au porte à porte, la voirie étant adaptée aux préconisations de la COBAS et du SDIS, néanmoins l'aménageur devra se plier à l'avis de la COBAS.

Chaque lot ayant vocation à y installer du commerce ou du service devra aménager son aire de collecte en façade de lot, après avoir évalué ses dimensions et son volume avec les services de la COBAS.

Celle-ci sera intégrée à la demande individuelle de permis de construire de chaque lot.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Conforme aux dispositions de l'article AUY 5 du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022).



Rappel : non règlementé

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

Conforme aux dispositions de l'article AUY 6 du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022) avec les contraintes complémentaires suivantes :

Une bande inconstructible de 12.0m devra être maintenue entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être maintenue en état débroussaillé et défriché (couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte). Le stationnement des véhicules, les barbecues et toutes activités présentant un risque incendie y seront proscrites.

Cette bande supportera une bande périmétrale de 5.00 m accessible au SDIS. Elle devra être débroussaillée, non clôturée et les plantations y seront interdites.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme aux dispositions de l'article AUY 7 du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022) avec les contraintes complémentaires suivantes :

Une bande inconstructible de 12.0m devra être maintenue entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être maintenue en état débroussaillé et défriché (couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte). Le stationnement des véhicules, les barbecues et toutes activités présentant un risque incendie y seront proscrites.

Cette bande supportera une bande périmétrale de 5.00 m accessible au SDIS. Elle devra être débroussaillée, non clôturée et les plantations y seront interdites.

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

Conforme aux dispositions de l'article AUY 8 du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022).

Rappel : non règlementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Conforme aux dispositions du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022), à savoir 50%.

Calcul de l'emprise au sol à répartir :

Superficie totale de l'emprise à aménager en zone AUY : 26 195 m²

Emprise au sol à répartir sur les 4 lots : 26 195 m² x 0.50 = 13 097 m².

TABLEAU DE REPARTITION DE L'EMPRISE AU SOL ET DE LA SURFACE DE PLANCHER :			
LOTS	Surface des lots (avant bornage)	Emprise au sol attribuée	Surface de plancher attribuée
1	4 300 m ²	2 150 m ²	4 300 m ²
2	3 665 m ²	1 530 m ²	3 600 m ²
3	7 000 m ²	3 113 m ²	7 000 m ²
TOTAL		6 793 m²	14 900 m²

Une attestation de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire sera établie par l'aménageur.



ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux dispositions de l'article AUY 10 du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conforme aux dispositions de l'article AUY 11 du PLU (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022) et avec les contraintes du cahier des charges du lotissement et du règlement environnemental.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Conforme aux dispositions de l'article AUY 12 et des dispositions générales du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022) et avec les contraintes du cahier des charges du lotissement.

Il est également spécifié que le stationnement permanent des caravanes, camping-cars ou autres véhicules sur les voies de circulation, et emplacements de stationnement ou autres espaces communs du lotissement est interdit.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conforme aux dispositions de l'article AUY 13 du PLU en vigueur (modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022).

...



ANNEXES

PLU en vigueur, modification n°7 approuvé le 22 Septembre 2022

Dispositions générales

Dispositions applicables à la zone AUY

Annexe du PLU relative au nuancier d'aspect extérieur des constructions



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I PREAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **GUJAN-MESTRAS**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111- 3, R 111-5 à 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4 et R 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles L 112-3 à L 112-17 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux zones de bruit des aérodromes,
- Les articles L.121-1 à L.121-37 du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'aménagement et à la protection du littoral,
- Les articles L.424-1 et L.153-11 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer,
- L'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, relatif à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
- L'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - o Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - o Le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - o Les droits des tiers en application du Code Civil,
 - o La protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - o La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et le règlement sanitaire départemental (RDS)
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir.



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par la révision d'urgence du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA + secteur UAa
- Chapitre II. : Zone UB + secteur UBa,
- Chapitre III. : Zone UC + secteur UC1
- Chapitre IV. : Zone UD + secteurs UDa, UDL, UDv
- Chapitre V. : Zone UE + secteur UE1
- Chapitre VI. : Zone UF,
- Chapitre VII. : Zone UG,
- Chapitre VIII. : Zone UK + secteur UKa, UKb, UKc
- Chapitre IX. : Zone UT,
- Chapitre X. : Zone UX+ secteur Uxa et UXL
- Chapitre XI. : Zone UY.

2. Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones sont :

- Chapitre XII. : Zone 1AU
+ secteur 1AUa, 1AUb, 1AUC, 1AUd, 1AUe, 1AUDv
- Chapitre XIII. : Zone 2AU+ secteur 2 AUx,
- Chapitre XIV. : Zone AUg,
- Chapitre XV. : Zone AUt,
- Chapitre XVI. : Zone AUx,
- Chapitre XVII. : Zone AUy.

3. Les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont :

- Chapitre XVIII. : Zone A,
- Chapitre XIX. : Zone N
+ secteurs Na, Nb, Ng, Ngv, Nh, NL, Nm, Ns, Nv.
- Chapitre XX. : Zone Ner,
- Chapitre XXI. : Zone NP,
- Chapitre XXII. : Zone NPo.

Le document graphique fait, en outre, apparaître :

- Les **terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- Les **éléments de paysage**, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, où s'appliquent les dispositions prévues aux articles



L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Le présent règlement et ses annexes édictent des règles spécifiques destinées à garantir leur conservation, rénovation ou reconstruction, et localise des éléments remarquables du paysage devant être préservés.

- **Les espaces verts protégés** en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.
- **Les emplacements réservés.** Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.
- **Les secteurs de diversité de l'habitat.** En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, un pourcentage de logements locatifs aidés est exigé dans les secteurs UA, UB, UC, UD, 1AUa, 1AUB, 1AUD, 1AUe, 1AUG.

Dans les zones U, toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale doit comporter 40 % de logements locatifs aidés, hors hébergements type foyer, résidence-service, EHPAD et résidences personnes âgées, ainsi que les hébergements hôteliers ou touristiques.

Dans les zones AU, toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale doit comporter 50 % de logements locatifs aidés, hors hébergements type foyer, résidence-service, EHPAD et résidences personnes âgées, ainsi que les hébergements hôteliers ou touristiques.

- **Les secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de constructibilité en faveur d'une diversité de l'habitat.** Au titre de l'article L.151 28 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs cartographiés au document graphique : La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302 5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
- **Les zones humides** identifiées au titre du SAGE des Etangs Littoraux Born et Buch : Tout travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide (construction, exhaussement, affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation) sont par principe interdits, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, des travaux relatifs à des actions d'entretien, des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu, à condition de ne pas porter atteinte au caractère et à la qualité de la zone humide identifiée.



ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 12 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....).
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...).
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - REGIMES D'AUTORISATION

- a) L'implantation des établissements provoquant des nuisances et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes provoquant des nuisances) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-18 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.
- d) Dans les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique, les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 sont soumis à autorisation.
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine identifié sur les documents graphiques, comme présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis de construire.



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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.341-1 et L.341-10 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- Les constructions et installations nouvelles ne doivent pas avoir pour effet de renforcer l'exposition des personnes ou des biens au risque d'inondation par submersion marine dans les zones d'aléa fort à très fort, à l'exception des constructions ou installation nécessaires à des activités impliquant la proximité immédiate du plan d'eau.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- L'adaptation, la réfection et les travaux destinés à assurer la mise en sécurité des biens et des personnes sans extension d'une construction existante peuvent être admis en toute zone, sous réserve :
 - du respect des règles particulières prévues dans le chapitre dédié aux dispositions applicables en chaque zone,
 - du respect des règles particulières énoncées dans les secteurs délimités sur les documents graphiques du règlement ou en annexes du PLU,
 - que la construction initiale ait été régulièrement édifiée.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.
- Les antennes et pylônes peuvent être autorisés sous réserve que le projet ne soit pas de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement ou les paysages.



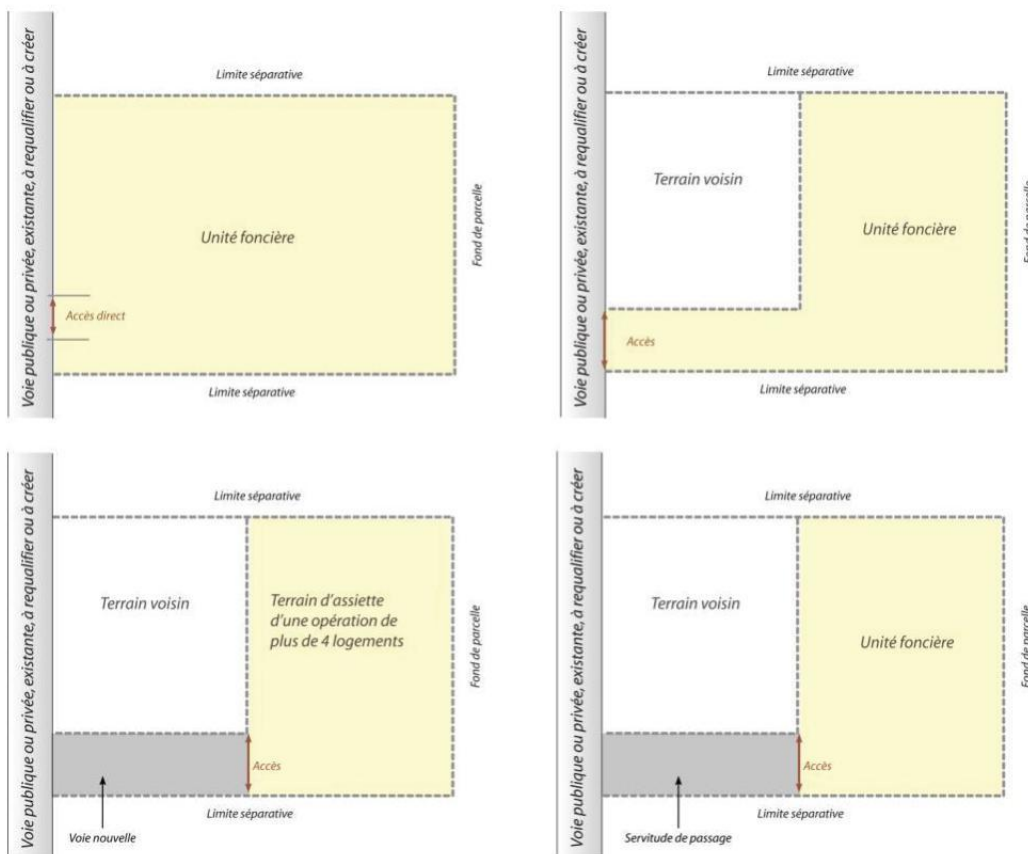
SECTION III CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être d'une largeur inférieure à 3,00 mètres de large.

1. ACCES

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si l'accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

En cas de division foncière, de division de propriété bâtie, de création de lot ou logement supplémentaire de quelque manière que ce soit sur une parcelle existante ou remembrée, l'utilisation de l'accès existant ou d'accès mutualisés sera obligatoire pour desservir l'ensemble des lots ou logements.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Il doit être situé à une distance d'au moins 12 m de l'alignement entre le domaine public et le domaine privé.

Les passages sous porches ne peuvent avoir une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

2. BANDE D'ACCES OU SERVITUDE DE PASSAGE

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

Elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysager, et peuvent être mutualisées.

Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent desservir plus de 3 lots ou logements.

La bande d'accès ou servitude de passage devra disposer d'une bande de roulement de 3,50 mètres en tout point.

Ces dispositions s'entendent pour tout projet nouveau de construction ou d'aménagement (déclaration préalable en vue de lotir ou permis d'aménager) mais également dans le cas où il serait construit un ou plusieurs nouveaux lots ou logements desservis par une bande d'accès ou une servitude existante.

Dans le cas où la bande d'accès ou la servitude de passage constitue un cul de sac de plus de 60 mètres ne desservant qu'un seul lot ou logement, sa largeur minimale sera de 3,50 mètres et le demi-tour devra être aménagé sur la parcelle

Dans le cas où la bande d'accès ou la servitude de passage constitue en voie en cul de sac de plus de 60 mètres, les dispositions techniques relatives à la voirie ci-dessous (article 3-3) s'appliquent.

3. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Dans le cas d'un projet ayant pour effet de desservir plus de 3 lots ou logements ou de porter la desserte d'une voie existante à plus de 3 lots, une « voie engin » répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées doit être créée.

- De 4 à 7 lots ou logements desservis : la largeur de la bande de roulement devra être de 5 mètres en tout point ;
- A partir de 8 lots ou logements desservis : la largeur de la bande de roulement devra être de 5 mètres. Elle devra être complétée d'un emplacement pour les déplacements

doux (piétons, vélos, etc) dont la largeur ne pourra être inférieure à 1,50 mètres en tout point.

Dispositions techniques :

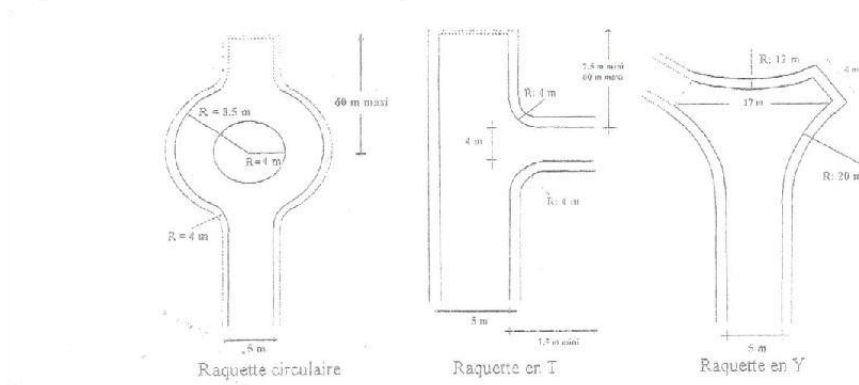
La voie engin doit permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et leur retournement, en cas de voie en impasse.

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 mètres des constructions.

Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.

- **Largeur utilisable** : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues.
- **Force portante** : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum).
- **Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².
- **Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.
- **Sur largeur** : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50m (S et R exprimés en mètres)
- **Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres
- **Pente** : inférieure à 15 %

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Dans le cadre d'un projet nouveau envisageant l'incorporation des voiries internes dans le domaine public ou privé de la ville, l'aménageur devra répondre au cahier des charges spécifiques déterminé par la Direction des Services Techniques de la Ville.



ARTICLE 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. 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 Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, annexes sanitaires 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.

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...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune doivent 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).

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

3. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Les règles de prospects et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport HTB. Les ouvrages de transport HTB pourront être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

4. ORDURES MENAGERES

Dans les nouvelles opérations créant 2 lots ou logements et plus, ou dans les opérations ayant pour effet de créer 2 lots ou logements par division de la propriété d'origine comportant déjà un ou plusieurs logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie sur le terrain d'assiette de l'opération pour la collecte des ordures ménagères de l'ensemble des lots ou logements créés et existants.

Les prescriptions particulières relatives au dépôt et à l'enlèvement des ordures ménagères figurent en annexe au présent règlement.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

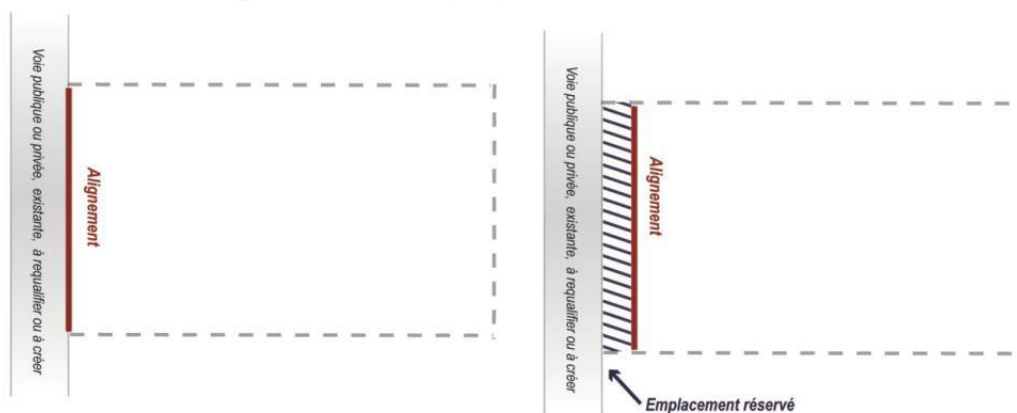
Non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PRIVÉES D'USAGE COLLECTIF

L'emprise publique est un espace appartenant au domaine public.

L'emprise privée d'usage collectif est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'alignement correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.



En cas de recul imposé par rapport à une voie ou une limite d'emprise publique, celui-ci est mesuré depuis l'alignement ou depuis ladite limite jusqu'au nu du mur de façade de la construction.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des dispositions particulières à chaque zone peut être admise pour les constructions et installations techniques 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.

Dans les secteurs situés hors agglomération (par exemple les zones 1AUd, 1AUg, 2AU, 2AUx, A et N), le recul des constructions le long des axes RD256 (Avenue de l'Aérodrome), RD260 (Allée de Bordeaux), RD652 (Route des Lacs), devra respecter une distance de 25 mètres de l'axe de la voie pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions.

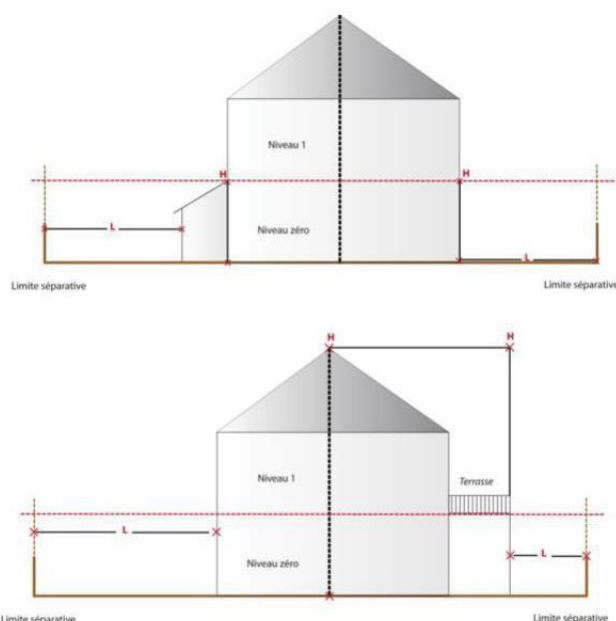
De même, un recul de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD804 (piste cyclable Vélodyssée) devra être respecté, même en agglomération.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

Le retrait par rapport à une limite séparative est mesuré depuis ladite limite jusqu'au nu du mur de façade de la construction, ou au point le plus proche de la construction (balcons, poteau de terrasse couverte...), débord de toit exclu.

Le retrait $L=H$ ou $L=H/2$ s'apprécie par niveau (niveau RDC et niveau R+1) au faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant, sans pouvoir être inférieure à 3m50.



Une implantation différente de celle résultant de l'application des dispositions particulières à chaque zone peut être admise :

- pour les constructions et installations techniques 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.
- Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau, une craste ou un fossé référencé : dans ce cas, les constructions respecteront un recul au moins égal à 1,50 mètre par rapport à la berge pour la construction principale, les annexes et les clôtures, de manière à garantir un accès pour l'entretien de l'ouvrage. Ce recul est porté à 6 mètres le long du « Ruisseau du Bourg », du « Canal des usines », de la « Crastote », de la « Craste Baneyre », du « fossé de Canteranne » et de la « Craste du Mestrasseau ». Les autres règles d'implantation sont maintenues.



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

Les règles prévues dans le chapitre Dispositions Particulières, définies en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ne s'appliquent pas :

- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les constructions et installations techniques 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 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et les débords de toiture y compris avec encorbellement (inférieurs ou égaux à 50cm), sans poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Les pergolas, y compris biodimatiques, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.

TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations techniques 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.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

La création de sous-sol et/ou de cave est déconseillée dans les secteurs soumis à la remontée des nappes.



ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

La toiture-terrasse d'agrément est une toiture horizontale d'une construction pouvant être accessible depuis un niveau R+1, R+2 ou attique. La toiture terrasse d'agrément dessert obligatoirement un niveau habitable. La toiture terrasse simple est en revanche la toiture horizontale d'une construction non accessible depuis un niveau supérieur.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Outre les règles édictées au présent article, les travaux réalisés sur les constructions existantes, identifiées en raison de leur intérêt architectural, historique ou culturel doivent respecter les règles formulées dans le cahier des préconisations architecturales.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

DEROGATIONS AUX NORMES DE CALCULS

Les normes de calcul imposées dans les dispositions particulières de chaque zone, hors places visiteurs, ne s'appliquent pas :

- pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34. Une place de stationnement sera exigée par logement (logements locatifs aidés).
- pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, lorsque celles-ci sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare. Une place de stationnement sera exigée par tranche de deux logements.
- pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, lorsque celles-ci sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare. Une place de stationnement sera exigée par logement.

1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	OBLIGATIONS IMPOSEES
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Exploitations forestières	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.



Habitations	Logements	● Studio T1 : 1 place de stationnement par logement. ● Au-delà : 2 places de stationnement par logement.
	Hébergement	Foyers, résidences services, Ephad, maisons de repos ou de retraite ou assimilés : 1 place de stationnement pour 4 chambres ou unités d'hébergement.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	● Jusqu'à 75 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ● Au-delà : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher
	Restauration	● Jusqu'à 75 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement. ● Au-delà : une place de stationnement par tranche de 25 m² de salle de planche
	Commerce de gros	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	● Jusqu'à 75 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ● Au-delà : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	● Hôtel, gîtes et chambres d'hôtes : 1 place de stationnement par chambre. ● Résidence hôtelières, meublés de tourisme : - Du T1 au T3 : 1 place de stationnement par unité d'hébergement - Du T4 et au-delà : 2 places de stationnement par unité d'hébergement.
	Cinéma	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.



Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Salle d'art et de spectacles	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Équipements sportifs	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Autres équipements recevant du public	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Entrepôts	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Bureau	• Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement • Au-delà : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.

Ces normes s'appliqueront également aux surfaces créées par agrandissement et en cas de changement de destination. En cas de changement de destination, la norme de calcul la plus défavorable sera retenue entre la destination d'origine et celle créée.

Outre les places de stationnement prévues dans le tableau ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la réalisation de 4 à 10 lots ou logements (inclus) il sera prévu trois places de stationnement « visiteur », puis 2 places de stationnement « visiteur » supplémentaires par tranche de 10 lots ou logements.



Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cas d'une division en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière (division en vue de construire, division de propriété bâtie ...), chaque lot devra disposer des places de stationnement afférentes et des moyens de manœuvre et de retournement nécessaires.

2. MODE DE REALISATION

Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,30 mètres et une longueur minimale de 5 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

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

STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations de plus de 4 logements équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

REVÊTEMENTS

Dans l'optique de limiter l'imperméabilisation des sols, il est recommandé lors de la construction de places de stationnements d'utiliser un revêtement de type perméable ou poreux (dalle aux joints enherbés...).

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espace de pleine terre : un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électrique, téléphone, internet, eau potable, eaux usées, ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations ;
- Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Dans les zones humides identifiées au titre du SAGE des Etangs Littoraux Born et Buch, tout travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide (construction, exhaussement, affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation) sont par principe interdits, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, des travaux relatifs à des actions d'entretien, des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu, à condition de ne pas porter atteinte au caractère et à la qualité de la zone humide identifiée.

Les constructions existantes situées en zone humide, détruites par un sinistre ou démolies, pourront être reconstruites à l'identique sous réserve que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou pour un bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme. La reconstruction devra être conduite dans le respect des prescriptions du SAGE en vue d'éviter strictement toute altération du fonctionnement et des caractéristiques de la zone humide identifiée.



Commune de Gujan-Mestras
Modification n°7 du PLU // Règlement écrit

Tout projet de construction ou d'aménagement à proximité d'une zone humide respectera un recul minimum de 6 mètres à compter des limites de ladite zone, prévoira un maintien en l'état naturel de la zone tampon ainsi prévue et sera réalisé dans le respect des prescriptions du SAGE en vue d'éviter toute altération du fonctionnement et des caractéristiques de la zone humide identifiée.



SECTION IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE 17

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy

CARACTERE DE LA ZONE AUy

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités commerciales, de service et de bureaux, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Elle correspond à la zone commerciale à l'angle de l'A 660 et de l'avenue des Lacs (RD 652), dont le schéma d'aménagement promeut un urbanisme de qualité s'appuyant notamment sur la définition d'Espaces Boisés Classés encadrant la zone. D'autre part les implantations respecteront le recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A 660, imposé par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I

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

ARTICLE AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article AUy 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés portent sur 3 hectares minimum et s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement et dans le respect du schéma d'intention de voirie et des Espaces Boisés Classés protégeant les écrans végétaux figurant sur le document de zonage :

- a) Les constructions à usage commercial, de bureaux, de services, de restauration et d'hôtellerie et les entrepôts, s'ils sont liés et nécessaires aux activités commerciales. Les hôtels situés à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit de l'A 660 indiquée sur le plan de zonage, respecteront les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs.
- b) Les stations-service et les garages associés.
- c) Les constructions à usage d'habitation, attenantes aux bâtiments d'activités, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.



- d)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient liées et nécessaires aux activités visées à l'alinéa a) ci-dessus,
 - qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- e)** Les dépôts de toute nature liés et nécessaires à une activité visée aux alinéas a) à d) précédents et les conteneurs mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée pour la récupération de verre, plastique, papier...
- f)** Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à d) précédents, et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- g)** Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents.
- h)** Les constructions et installations techniques 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, ...).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir l'organisation de la circulation en respectant le schéma d'intention de voirie (notamment les points de raccordement avec la voirie existante) et les emprises, reportés sur le plan de zonage. Dans tous les cas, les accès devront répondre aux caractéristiques minimales de sécurité et d'accessibilité.

2. La voirie structurante de désenclavement de la zone aura une emprise minimale de 12 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Les accès à la zone ne pourront se faire que par le carrefour giratoire situé sur la RD 652. Aucun autre accès n'est autorisé sur la RD 652 ni sur la piste cyclable intercommunale située à l'Ouest de la zone, à l'exception de la voie primaire définie dans le schéma d'intention de voirie.

ARTICLE AUy 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble visées à l'article AUy 2, alinéa 2, les réseaux seront prolongés à la charge de l'opérateur à partir de ceux existants sur le Domaine Public le plus proche, dans la mesure où leur capacité est suffisante.

Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone doivent être dotés d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur à compter de la berge du fossé.

ARTICLE AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé



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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Rappel : Toute construction ou installation est interdite dans les Espaces Boisés Classés situés le long de la RD 652, en bordure de l'A 660 et de la piste cyclable intercommunale.

1. Les constructions, au nu du mur de façade, devront être implantées avec un recul au moins égal à **6 mètres** par rapport à l'alignement projeté des voies de desserte interne, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Ce recul sera porté à :

- a)** Pour la **RD 652 : 15 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté des emprises publiques.
- b)** Pour l'**A 660 : 100 mètres** minimum par rapport à l'axe de la voie, dans le respect de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a)** Dans le cas où le terrain se situe en retrait des voies et emprises publiques ou privées et/ou est desservi par une bande d'accès.
- b)** Pour les constructions et installations techniques 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 et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations techniques 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 et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité. Dans ce cas, une note technique en démontrera la nécessité et l'impact du projet sur l'environnement.

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

Non réglementé.



ARTICLE AUY 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques 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 et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE AUY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

a) Constructions principales :

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **11 mètres**, mesurée au faîtage.

b) Annexes détachées de la construction principale :

La hauteur des annexes détachées de la construction principale à édifier ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée au faîtage.

ARTICLE AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments commerciaux.

a) façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

b) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle en toiture apparente.
 - Soit en bac acier prélaqué en toiture dissimulée.



- Soit en fibro-ciment coloré en toiture dissimulée.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert en toiture apparente.
 - Soit en matériaux translucides.
- Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.
 - Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

Nota : pour les bâtiments à usage d'habitation isolés, seules les couvertures en tuiles sont autorisées. Les toitures terrasses sont interdites.

3. ENSEIGNES

- Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée.
- L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 2,20 mètres. L'usage exclusif de clôtures grillagées est autorisé.

ARTICLE AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les parcelles devront compter un minimum de 10 % d'espaces verts - à l'exclusion des Espaces Boisés Classés implantés en limite de propriété.
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir un minimum de 20 % d'espaces verts. Ils seront implantés en bordure de l'A 660 et en sur largeur de la voie de desserte. Dans tous les cas, les espaces verts conserveront au maximum la végétation existante.
3. L'implantation des parkings tiendra compte de la végétation existante. Les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige type résineux ou persistant pour 4 places de stationnement.
4. Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
5. La voie structurante fera l'objet d'un alignement végétal de type feuillus.
6. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

ANNEXE 2

NUANCIER D'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS



**WEBER ET BROUTIN
102 // ROSE AMBRE**



**WEBER ET BROUTIN
251 // ROSE CHAUD
PALE**



**WEBER ET BROUTIN
019 // JAUNE**



**WEBER ET BROUTIN
016 // TON PIERRE**



**WEBER ET BROUTIN
002 // ROSE CLAIR**



**WEBER ET BROUTIN
015 // PIERRE
CLAIRE**



**WEBER ET BROUTIN
211 // BLANC
BLEUTE**



**WEBER ET BROUTIN
091 // GRIS PERLE**



**WEBER ET BROUTIN
207 // BEIGE CLAIR**



**WEBER ET BROUTIN
279 // PIERRE
GRISÉES**



**WEBER ET BROUTIN
001 // BLANC CASSÉ**



**WEBER ET BROUTIN
000 // BLANC**