

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BISCARROSSE



4ème Modification du Plan Local d'Urbanisme



3- REGLEMENT D'URBANISME Approbation 3/07/2023

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	13
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	32
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
CHAPITRE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	47
ANNEXES.....	61



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Nota : malgré l'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme, le 1er janvier 2016, en application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 « relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme », les dispositions des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme demeurent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser 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 « U »

Les zones urbaines « U », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs 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 + secteurs UBa et UBc. |
| - Chapitre III. : | Zone UC + secteurs UCa, UCg, UCh, Uck, UCI, et UCr. |
| - Chapitre IV. : | Zone UD. |
| - Chapitre V. : | Zone UZ : secteurs UZec1, UZec2, UZec3 et UZec4. |
| - Chapitre VI. : | Zone UE + secteurs UEa et UEp. |
| - Chapitre VII. : | Zone UK. |
| - Chapitre VIII. : | Zone UX + secteurs UXa, UXc et UXi. |

2. Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre IX. : Zone 1AUC.
- Chapitre X. : Zone 1AUZ : secteurs 1AUZec1, 1AUZec2, 1AUZec3, 1AUZec4 et 1AUZep.
- Chapitre XI. : Zone 1AU + secteurs 1AUa, 1AUu et 1AUt.
- Chapitre XII. : Zone 1AUX : secteurs 1AUXa, 1AUXc et 1AUXi.
- Chapitre XIII. : Zone 2AU + secteur 2AUXi.

3. Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre XIV. : Zone A.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre XV. : Zone N + secteurs Na, Nc, Nem, Nep, Neq, Ng, Ngv, Nh, Nhl, Nk, Np, Npo, Ns, Nsm et Nce.
- Chapitre XVI. : Zone Ncu.
- Chapitre XVII. : Zone Ner.

5. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département des Landes, selon l'arrêté préfectoral du 24 mai 2005, sont reportées sur le document graphique annexe (pièce n° 5.6.2.).

Sur la commune de Biscarrosse, sont concernés les axes routiers suivants :

- La RD 652, catégories 3 et 4.
- La RD 146, catégories 3 et 4.
- La RD 305, catégories 4 et 5.
- La RD 83, catégories 4 et 5.

6. Il détermine également :

- Des 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, d'espaces verts en application de l'alinéa 1 de l'article L.151-41

du Code de l'urbanisme, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, en application de l'alinéa 4 de l'article L.151-41. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, 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 l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U..

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 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.

Rappelons que, dans les communes littorales, le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (article L. 121-27, du Code de l'Urbanisme).

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- Des « éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique » pour lesquels peuvent être définis, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).

- Des secteurs à plan de masse qui définissent des règles spéciales d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article R. 151-40 du Code de l'Urbanisme.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux quartiers résidentiels récents qui se sont principalement constitués dans une large périphérie l'Est du bourg de Biscarrosse, d'une part, et en arrière des quartiers anciens de Biscarrosse-Plage, d'autre part. Elle couvre également des ensembles bâtis plus dispersés, notamment à Navarrosse et sur les rives du lac de Cazaux et de Sanguinet. Elle représente aujourd'hui près de la moitié de la superficie des zones urbaines. Il s'agit avant tout d'habitats pavillonnaires individuels souvent constitués en lotissements présentant des densités différentes.

Pour tenir compte de cette relative diversité de ce tissu urbain, outre la zone UC elle-même couvrant essentiellement le bourg, **cinq secteurs** ont été retenus :

- Le **secteur UCa**, couvrant le « village aéronautique des lacs ».
- Le **secteur UCg**, s'appliquant aux secteurs bâtis autour du golf afin de respecter le caractère « vert » de ces ensembles.
- Le **secteur UCh**, couvrant une partie du site de « Latécoère » en bordure du lac de Biscarrosse et de Parentis, un site au lieu-dit « En Chon », un autre au cœur du golf de Biscarrosse, ainsi que l'hôtel « Saint Hubert » avenue Latécoère, l'hôtel « Transaquitain » rue des Parterres à Navarrosse et, Biscarrosse Plage, l'hôtel « La Forestière » avenue du Pyla ainsi que l'hôtel « Les Vagues », rue des Iris, spécifiquement destinés à accueillir des opérations d'hébergement hôtelier.
- Le **secteur Uck**, concernant le périmètre des anciens campings « Le Bosquet » et « Caravosse » au sein desquels une restructuration très précise du bâti existant sera guidée par un **plan de masse** en annexe du présent chapitre, précisant de manière spécifique les règles d'implantation.
- Le **secteur UCI**, couvrant les lotissements existants en arrière de Biscarrosse Plage et aux lieux-dits « La Broustasse » (au Sud) et « Hautes Rives » (au Nord) sur la rive Ouest du lac de Cazaux et de Sanguinet.
- Le **secteur UCr**, réglementant une urbanisation ancienne largement consacrée aux résidences secondaires et relativement dense, essentiellement sur les rives Sud-Ouest du lac de Cazaux et de Sanguinet : à Navarrosse et aux lieux-dits « La Broustasse » et « Ispe ».

Les secteurs UCr et UCI sont en partie concernés par la délimitation des espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral dont le tracé est représenté sur le plan de zonage.

La zone UC et les secteurs UCh, Uck, UCI, UCr situés en dehors d'une agglomération ou village au sens de la loi littoral recouvrent une partie des Secteurs Déjà Urbanisés, (SDU).

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions :

- Destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt et de commerce d'une surface de vente de plus de 50 m², **dans la zone UC**, et les **secteurs UCa, UCh, UCk, UCI et UCr**.
- Destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat dans les **secteurs UCa, UCk et UCr**.
- Dans le **secteur UCI** ne sont interdites que les constructions nouvelles et les extensions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat.
- Dans le **secteur UCg** sont interdites les constructions nouvelles et les extensions quelle que soit leur destination, **à l'exception de l'habitation et de l'hébergement hôtelier** si ce dernier est implanté sur une emprise supérieure à 4000 m².
- Dans la zone UC et les secteurs UCh, UCk, UCI, UCr identifiés comme SDU par le SCOT du Born sont interdites les constructions nouvelles et les extensions quelle que soit leur destination à l'exception de celles destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics.

1.2. Dans les secteurs UCh, UCI et UCr situés dans les espaces proches du rivage, (hors agglomération, village, SDU au sens de la loi littoral), tels que délimités sur le plan de zonage les constructions nouvelles et les opérations de démolition-reconstruction sont interdites (exception faite des reconstructions à l'identique).

1.3. Dans les secteurs UCh, situés en dehors des espaces proches du rivage, (hors agglomération, village, SDU au sens de la loi littoral), tels que délimités sur le plan de zonage les constructions nouvelles et les opérations de démolition-reconstruction sont interdites (exception faite des reconstructions à l'identique).

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. Les installations d'équipements de commerces mobiles pouvant s'assimiler à du mobilier urbain, dispositifs mobiles sans fondation, et ne pouvant s'harmoniser ni se relier directement au bâti environnant, à l'exception des foires et marchés réglementés et implantés sur domaine public ou privé communal (véhicules aménagés, caravanes, etc.).

1.8. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.9. Les carrières.

ARTICLE UC 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. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve des dispositions fixées, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, aux articles 11 et 13.

2.3. Dans la zone UC, et les secteurs UCa, UCg, UCh, Uck, UCI et UCr. les constructions nouvelles et les extensions destinées au commerce à condition que la surface de vente ne dépasse pas 50 m².

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions 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. **Dans le secteur UCg**, les affouillements sont limités à 2 mètres et exhaussements à 1 mètre en raison de la spécificité du terrain.

2.6. Les lotissements ou la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.7. Dans le secteur UCa, outre les constructions destinées à l'habitation, sont uniquement autorisées les constructions destinées au garage des aéronefs.

2.8. Dans le secteur UCh, sont uniquement autorisées les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ainsi que les constructions qui leur sont liées (maintenance et gardiennage, aires de stationnement ouvertes au public, espaces de loisirs, piscines...) à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

2.9. Dans le secteur Uck, sont uniquement autorisées les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles respectent les indications du **plan de masse** en annexe du présent chapitre.

2.10. Dans les secteurs UCh, UCI et UCr situés dans les espaces proches du rivage, (hors agglomération, village, SDU au sens de la loi littoral), sont autorisés :

- **L'extension des bâtiments existants**, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
 - Dans la limite des % maximum de l'emprise au sol existante, (ES) suivants :
 - 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 80 m²,
 - 30 % pour les habitations d'une emprise au sol supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 150 m²,
 - 25 % pour les habitations d'une emprise au sol supérieure à 150 m²,

2.11. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe 5.6. du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa, réduite à 6 mètres dans le cas de l'existence d'une voie périphérique.

Cette bande pourra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur les parcelles riveraines dans la zone naturelle N attenante.

Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

¹ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

2.13. Dans les secteurs soumis à des **nuisances de bruit au voisinage des aérodromes**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du plan d'exposition au bruit réalisé en application des articles L 112-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UC :

2.14. Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 25 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements sociaux. Le nombre de logements ainsi calculé sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale sera supérieure ou égale à 5.

2.15. En dehors des SDU, les activités artisanales à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soit compatible avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.

2.16 Les constructions nouvelles, à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes à l'habitation, (garage, abri de jardin, ...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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.

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.

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 son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. La règle générale d'un accès par unité foncière pouvant faire l'objet de dérogation en fonction des conditions de circulation et de stationnement de la voirie concernée.

Le portail sera implanté avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent, permettant ainsi un stationnement en dehors des voies de circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 146**, la **RD 305** et la **RD 652** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

La création de nouvelles bandes d'accès est interdite.

La création d'accès ou de places de stationnement juxtaposés, directement accessibles depuis la voie publique est interdite.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation 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. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Elles respecteront les caractéristiques suivantes :

Nombre de logements ou caractère des constructions desservies	Caractère de la voie
Moins de 5 logements ou établissements accueillant au plus 10 personnes	Emprise de 3,50 mètres minimum, pour une voie d'une longueur inférieure à 50 mètres.
De 5 à 10 logements	Emprise de 5,00 mètres minimum.
De 10 à 20 logements	Largeur de chaussée de 5,00 mètres minimum.
Plus de 20 logements ou plusieurs opérations	Largeur de chaussée de 5,50 mètres minimum.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, 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.

Les immeubles collectifs ou semi collectifs desservis pour une voie ou une cour strictement privative, devront respecter les normes de sécurité et offrir un dispositif de retournement des véhicules. (Dans ce cas, les principes édictés ci-dessus ne s'appliquent pas).

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.

ARTICLE UC 4 - RÉSEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en

vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha pour une période de retour de 10 ans.

Des zones *non aedificandi* de 5 mètres sont imposées de part et d'autre des crastes classées ou non, calculées par rapport à l'axe de la craste.

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

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.

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

4.5. Dispositions propres au secteur UCg

Dans le secteur UCg, les dispositifs d'arrosage des parcelles sont obligatoirement raccordés au réseau d'eau brute existant.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

6.1. Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCk, les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) :

- **En retrait de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 305 et de 35 mètres à partir de l'axe des RD 146 et 652 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.
- **En retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

6.2. Dans le secteur Uck, les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées dans la limite des polygones d'implantation inscrits sur le plan de masse en annexe du présent chapitre.

6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et de ne pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les piscines, qui seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.
- Pour les constructions et installations 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 pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m² à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, 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 et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- De plus, Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel : Les saillies d'avant-toits jusqu'à 70 cm, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

Définitions : La limite séparative latérale sépare deux propriétés et donne sur les voies ou emprises publiques. La limite de fond de parcelle sépare deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

7.1. Dans la zone UC, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives respectera les dispositions suivantes :

- Soit sur une seule limite séparative latérale, et en retrait de l'autre en respectant une hauteur dans la bande (contiguë) de 0 à 3,5 m, de 4,50 m au faitage et 3 m à la partie haute de la sablière.
- Soit en recul des limites séparatives latérales, (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques)

Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative latérale, la façade latérale d'une construction devra respecter un recul vis-à-vis des limites séparatives latérales compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres** ($d \geq H$ avec minimum 4 m).

7.2. Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa et Uck, l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera les dispositions suivantes :

- Si la façade comporte des baies, la construction devra être éloignée de la limite de fond de parcelle d'au moins **4 mètres**.
- Si la façade ne comporte pas de baie, la construction pourra s'implanter sur la limite de fond de parcelle en respectant en tout point une hauteur maximale de **3 mètres** dans une bande contiguë de 0 à 3,5 m.

7.3. Dans les secteurs UCa, UCI et UCg, l'implantation des constructions par rapport aux limites latérales et aux limites de fond de parcelle **respectera un recul vis-à-vis de la limite**. Ce recul, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).

7.4. Dans le secteur UCg, lorsque la limite séparative est mitoyenne d'un parcours de golf, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit, devront respecter une bande *non aedificandi* de 10 mètres calculée à partir du nu du mur de façade. Dans cette bande, la coupe des arbres est interdite et des plantations complémentaires pourront être demandées.

7.5. Dans le secteur UCK, les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées dans la limite des polygones d'implantation inscrits sur le plan de masse en annexe du présent chapitre. Toutefois, en cas de regroupement de lots, il sera possible de fusionner les polygones inscrits sur les parcelles concernées.

7.6. Les piscines seront implantées à 3 mètres au minimum des limites séparatives, latérales ou de fond.

7.7. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et de ne pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site :

- Pour les constructions et installations 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 pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m² à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, 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 et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

8.2. Dans le secteur UCg, la distance entre deux constructions non contiguës de quelque nature que ce soit ne pourra être inférieure à 8 mètres.

8.3. La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

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

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre. Au-delà d'un mètre l'ensemble du débord sera pris en compte dans le calcul de l'emprise.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCh et UCK, la surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **30 %** de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur UCa, la surface de l'emprise totale des constructions est ramenée à **20 %** de la surface de l'unité foncière.

Dans les secteurs UCh, situés en dehors des espaces proches du rivage la surface de l'emprise totale des constructions est portée à **60 %** de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur UCK, la surface de l'emprise totale des constructions est portée à **40 %** de la surface de l'unité foncière.

Dans les secteurs UCh, UCI et UCr, situés dans les espaces proches du rivage, l'emprise au sol maximum découle de l'application des règles de l'article UC-2.

Dans les secteurs UCI et UCr, situés en dehors des espaces proches du rivage, la surface de l'emprise totale des constructions est fixée à **25 %** de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UC 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.

10.2. Hauteur maximum, (voir croquis en annexe)

a) **Dans la zone UC**, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

b) **Dans le secteur UCa**, cette hauteur est ramenée à **8 mètres au faîtage**.

c) **Dans le secteur UCg**, cette hauteur est fixée à 7 mètres à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère

d) **Dans le secteur UCh**, cette hauteur ne peut excéder **10 mètres** à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère et **13 mètres** au faîtage.

e) **Dans le secteur UCI**, cette hauteur ne peut excéder **6 mètres** à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère et **10 mètres** au faîtage.

f) **Dans les secteurs UCK et UCr**, cette hauteur ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **5,50 mètres** au faîtage. Lorsque la toiture est une toiture terrasse, la hauteur maximum ne peut pas dépasser **3,50 mètres** à l'acrotère.

g) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4 mètres** en tout point.

h) Dans la zone UC et tous les secteurs, des lucarnes pourront être créées dans les versants de toiture, dans ce cas leur largeur ne doit pas dépasser le quart du linéaire de la façade concernée et leur hauteur doit se situer au minimum 0,50 m en dessous du faitage.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et de ne pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Pour la réhabilitation d'immeubles collectifs à toiture terrasse, où des dépassements de hauteur seront autorisés pour assurer l'étanchéité, l'isolation thermique et pour améliorer l'esthétique, sous réserve que ce dépassement de hauteur ne soit pas créateur de surface de plancher.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations 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 pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m².

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Objectifs

Il s'agit essentiellement de respecter la forme urbaine continue et semi-continue du tissu urbain concerné par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

11.2. Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.3. Aspect architectural des constructions autorisées dans la zone, à l'exception du secteur Uck

11.3.1. Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

a) Restauration et entretien des constructions existantes de type traditionnel ou balnéaire

11.3.2. Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations.

Couvertures

11.3.3. Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « de Marseille », ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

11.3.4. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Façades

11.3.5. Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

11.3.6. Les menuiseries seront placées entre 15 à 20 centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

11.3.7. Les façades d'immeubles dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

11.3.8. Les maçonneries traditionnelles bâties à la chaux et protégées par un enduit originel à la chaux seront obligatoirement restaurées ou pré-enduites d'un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à exclure).

11.3.9. Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

11.3.10. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Couleurs

11.3.10. La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles, (mur, encadrement de baie, volets, menuiserie) sera conservée. Les enduits extérieurs, dans leurs prédominances, seront de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, ...) et de type lissé, taloché ou projeté fin. La couleur peut être utilisée ponctuellement pour souligner des éléments architecturaux.

11.3.11. Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes fenêtres, volets...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

b) Extension ou transformation de constructions existantes

11.3.12. Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

11.3.13. L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

c) Constructions nouvelles

11.3.14. Sauf application de l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) respecteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale. Elles prendront en compte les principes de composition du bâti environnant (volumes, échelles, rythme des façades), afin de garantir la cohérence architecturale du lieu.

Principes généraux

11.3.15. Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

11.3.16. L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Couvertures

11.3.17. Les couvertures traditionnelles des constructions sont à deux pentes minimum. Elles doivent être réalisées en tuiles plates de Marseille, en tuiles terre cuite « canal » à fort galbe (tuiles béton, méridionale et romane, notamment, interdites) de teinte unie naturelle claire. **Dans le secteur UCg**, sont toutefois autorisées les tuiles panachées. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35% et 45% avec un débord de toiture de 0,50 m minimum.

Des pentes supérieures pourront être autorisées ou imposées, en fonction du type de tuiles, (tuiles dites de marseille par exemple) ou de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère, des pentes inférieures pourront également être autorisées pour des traitements ponctuels (rupture de pente, etc.).

11.3.18. Des toitures contemporaines ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale peuvent également être autorisées si elles s'intègrent dans le cadre bâti existant.

11.3.19. Les façades de bâtiments seront parallèles à la limite d'emprise sur la voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

11.3.20. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

Façades

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

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

11.3.24. Les fenêtres seront de proportions verticales, (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Les baies vitrées sont toutefois permises.

11.3.25. Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.3.26. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Épidermes

11.3.27. Les enduits, dans leurs prédominances, seront de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, ...) et de type lissé, taloché ou projeté fin. La couleur peut être utilisée ponctuellement pour souligner des éléments architecturaux.

Couleurs des menuiseries

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

11.3.30. Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

11.4. Constructions annexes autorisées dans la zone, à l'exception du secteur UCK

11.4.1. Les constructions annexes aux habitations telles que garage, abris de jardin, etc., seront couvertes soit d'une toiture à deux pentes en tuiles avec un débord de toiture de 0,50 m minimum, soit d'une toiture terrasse de facture contemporaine. Leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

11.5. Aspect architectural des constructions autorisées dans le secteur UCh

11.5.1. Les bâtiments respecteront une volumétrie simple.

11.5.2. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35% et 45% avec un débord de toiture de 0,50 m minimum.

11.5.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de Marseille, en tuiles « canal » ou d'aspect similaire.

11.5.4. Les façades utiliseront le bardage aspect bois. Les vernis ou lasures ton bois sont autorisés.

11.6. Clôtures

11.6.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.6.2. Les clôtures de brande ou de type ossature béton brut (en préfabriqué réservant feuillure pour remplissage béton), bois tressés, sont proscrites.

Dispositions applicables dans la zone UC du bourg de Biscarrosse

11.6.3. En limite d'emprise publique seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire voie espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales variées pouvant être doublées intérieurement d'un grillage simple torsion ou d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Les clôtures composées de planches de bois verticales ajourées ou non, d'une hauteur maximale de 1,60 m, éventuellement doublées de haies vives d'essences locales variées.
- Le long de la RD 652 en traversée de bourg, (entre le giratoire de l'hydravion au sud-est et le giratoire des « Ragueys » au nord), sont également admis les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,60 m plantés de grimpantes au minimum tous les deux mètres, éventuellement doublés de haies vives d'essences locales variées.

11.6.4. Sur limites séparatives latérales et arrières, seules sont autorisées ;

- les clôtures en grillage ou treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essences locales variées
- Les clôtures composées de planches de bois verticales ajourées ou non, d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublées de haies vives d'essences locales variées.

Dispositions applicables dans les secteurs UCh, UCh, UCI, et UCr

11.6.5. En limite d'emprise publique seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés d'éléments à claire voie espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,40 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales variées pouvant être doublées intérieurement d'un grillage simple torsion ou d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur maximale de 1,40 m.
- Les clôtures composées de planches de bois verticales ajourées ou non, d'une hauteur maximale de 1,40 m, éventuellement doublées de haies vives d'essences locales variées.
- Les barrières basses de type « clôture paddock » composés de poteaux et de lisses en bois ou en béton d'une hauteur maximale de 0,90 m, éventuellement doublés de haies vives d'essences locales variées.
- Dans le cas de terrain en surplomb de l'espace public, les soutènements de type « berlinoise en bois » d'une hauteur maximale de 1,00 m, ils pourront être seulement surmontés d'une haie vive d'essences locales variées, à l'exclusion de toute paroi opaque.
- Les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle) d'une hauteur maximale de 1,40 m.

11.6.6. Sur limites séparatives latérales et arrières, seules sont autorisées ;

- les clôtures en grillage ou treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essences locales variées
- Les clôtures composées de planches de bois verticales ajourées ou non, d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublées de haies vives d'essences locales variées.

Dispositions applicables dans les secteurs, UCa, UCg,

11.6.7. En limite d'emprise publique seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives d'essences locales variées pouvant être doublées intérieurement d'un grillage simple torsion ou d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur maximale de 1,40 m.
- Les clôtures composées de planches de bois verticales ajourées ou non, d'une hauteur maximale de 1,40 m, éventuellement doublées de haies vives d'essences locales variées.
- Dans le cas de terrain en surplomb de l'espace public, les soutènements de type « berlinoise en bois » d'une hauteur maximale de 1,00 m, ils pourront être seulement surmontés d'une haie vive d'essences locales variées, à l'exclusion de toute paroi opaque.
- Les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle) d'une hauteur maximale de 1,40 m.

11.6.8. Sur limites séparatives latérales et arrières, seules sont autorisées ;

- les clôtures en grillage ou treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essences locales variées

11.7. Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage

11.7.1. Les éléments des « ensembles bâtis ou paysagers » identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

11.7.2. Les murs de clôture d'origine existants et les portails d'entrée devront être conservés et restaurés à l'identique.

En cas de nécessité de créer un accès charretier dans ces murs de clôture, on s'attachera à reconstituer un sas d'entrée de proportion équivalente aux percements traditionnels.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Dans le secteur UCg , pour les constructions destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure à 300 m ² , il est exigé au minimum 4 places de stationnement.
--	--

Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher $\leq 40 \text{ m}^2$: 1 place par logement. - $40 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 75 \text{ m}^2$: 1,5 places par logement. - surface de plancher $> 75 \text{ m}^2$: 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher: - surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$: 1 place par tranche de 15 m^2. - surface de plancher $> 100 \text{ m}^2$: 1 places par tranche de 30 m^2.
Constructions destinées au commerce et à l'artisanat	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de vente ou d'atelier : - surface $\leq 70 \text{ m}^2$: 2 places. - surface $> 70 \text{ m}^2$: 1 places par tranche de 25 m^2.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de $1,50 \text{ m}^2$ par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier: 0,25 place par chambre.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m^2 de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

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.

12.4. Modalités de réalisation des places de stationnement

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

avec dans les deux cas, une largeur de place de stationnement minimale de 2,50 m.

Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.5. Les dispositions complémentaires

12.5.1. La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'État, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

12.5.2. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.5.3. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.6. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Modalités d'application

13.1. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

13.3. Les espaces en pleine terre correspondent aux espaces libres plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige (circonférence 10/12 minimum) pour 50 m² d'espace en pleine terre. Ils doivent être aménagés en jardin d'agrément ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants, ils seront aménagés sous forme de sur largeurs de voies aménagées en mails plantés, de placettes ou de franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...).

13.4. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

13.5. Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les arbres supprimés seront compensés par des plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

13.6. Dans le secteur Uck, les constructions autorisées devront impérativement respecter les arbres existants figurant sur le plan de masse.

13.7. Dans le secteur UCg, les arbres existant sur le terrain d'assiette des constructions devront être conservés au maximum et le couvert boisé ne sera jamais inférieur à la moitié de la superficie dudit terrain. Pour les lots dont la limite séparative est mitoyenne d'un parcours de golf, la coupe des arbres est interdite dans la bande *non aedificandi* de 10 mètres instituée à l'article UC7, alinéa 7.4., et des plantations complémentaires pourront y être demandées.

13.8. Le stationnement est interdit dans les marges de recul minimum définies à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction, (garage, auvent).

13.9. Dans le secteur UCI, il est interdit de couper les arbres existant sur le terrain d'assiette en dehors de l'emprise des constructions, le projet sera conçu de manière à couper le moins d'arbres possible, et le couvert boisé ne sera jamais inférieur à 50 % de la superficie dudit terrain. Les arbres supprimés seront compensés par des plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

• Normes quantitatives

13.10. Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

13.11 Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces libres ou sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

13.12. Dans la zone UC, et les secteurs UCa, UCI, sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :

- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 700 m² : 45 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 700 m² et inférieures à 2100 m² : 55 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 2100 m² : 60 %.

13.13. Dans les secteurs UCg, sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes d'essences locales, (pins, chênes, chênes liège, ...), de 50%.

13.14. Dans les secteurs UCh, UCr, Uck, sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 30%.

• **Éléments protégés au titre de la loi paysage**

13.15. Les aménagements réalisés dans « les ensembles bâtis ou paysagers », repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres supprimés seront compensés par des plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales (non taillées à port libre).

• **Espaces boisés classés**

13.16. Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet



PLAN MASSE CARAVOSSE BOSQUET



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UD est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les hameaux ou « quartiers » extérieurs à la zone agglomérée du Bourg de Biscarrosse dont beaucoup ont connu également un développement pavillonnaire.

Elle recouvre une partie des Secteurs Déjà Urbanisés, (SDU) identifiés au titre de la loi littoral, à partir des critères d'identification du SCOT du Born.

Les bâtiments sont construits en ordre discontinu sur des parcelles presque toujours desservies par l'assainissement collectif.

Afin de respecter les impératifs de la loi littoral imposant l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants parmi lesquels les services de l'État et la jurisprudence ne rangent pas les hameaux, ce zonage a été tracé au plus près du bâti existant. Ainsi, elle permet de conforter le bâti existant, mais offre très peu de capacités d'accueil nouvelles.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION I

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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 constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.6. Les carrières.

ARTICLE UD 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. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. Les constructions nouvelles destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve des dispositions fixées, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, aux articles 11 et 13.

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

2.4. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : si une construction autorisée dans la zone, ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe 5.6. du présent dossier de PLU, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa, réduite à 6 mètres dans le cas de l'existence d'une voie périphérique. Cette bande pourra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur les parcelles riveraines dans la zone naturelle N attenante.

Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.5. Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des aérodromes, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du plan d'exposition au bruit réalisé en application des articles L 112-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.6. Les lotissements ou la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.7 Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes à l'habitation, (garage, abri de jardin, ...).

¹ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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.

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.

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 son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Le portail sera implanté avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent, permettant ainsi un stationnement en dehors des voies de circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 305** et la **RD 652** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

La création de nouvelles bandes d'accès est interdite.

La création d'accès ou de places de stationnement juxtaposés, directement accessibles depuis la voie publique est interdite.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation 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. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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.

ARTICLE UD 4 - RÉSEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha pour une période de retour de 10 ans.

Des zones *non aedificandi* de 5 mètres sont imposées de part et d'autre des crastes classées ou non, calculées par rapport à l'axe de la craste.

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

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.

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

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) :

- **En retrait de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 333, de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 305 et de 35 mètres à partir de l'axe de la RD 652 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.

- **En retrait à une distance d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et de ne pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les piscines, qui seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.
- Pour les constructions et installations 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 pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m² à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, 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 et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel : Les saillies d'avant-toits jusqu'à 70 cm, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

Définitions : La limite séparative latérale sépare deux propriétés et donne sur les voies ou emprises publiques. La limite de fond de parcelle sépare deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle respectera un recul vis-à-vis de ces limites.

Ce recul, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à 5 mètres.

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

7.2. Les piscines seront implantées à 3 mètres au minimum des limites séparatives, latérales ou de fond.

7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et de ne pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site :

- Pour les constructions et installations 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 pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m² à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, 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 et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 5 mètres.

8.2. La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

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

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre. Au-delà d'un mètre l'ensemble du débord sera pris en compte dans le calcul de l'emprise.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **10 %** de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UD 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 partie haute de la sablière correspond au point d'interception entre l'arase supérieure du mur de façade et la sous-face de l'avant toit.

10.2. Normes de hauteur, (voir croquis en annexe)

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- la hauteur des constructions principales ne peut excéder 4,5 mètres à la partie haute de la sablière, et 7,5 mètres au faitage

- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4 mètres** en tout point.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et de ne pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations 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 pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m².

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Objectifs

Ici, l'objectif est de privilégier le cadre de vie naturel et l'insertion dans le paysage autour des quelques noyaux anciens qui rythment ces ensembles bâtis.

• **Projet architectural**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

• **Aspect architectural**

11.1. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

a) Restauration et entretien des constructions existantes de type traditionnel ou balnéaire

11.2. Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations.

Couvertures

11.3. Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « de Marseille », ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

11.4. Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.5. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Façades

11.6. Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

11.7. Les menuiseries seront placées entre 15 à 20 centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

11.8. Les façades d'immeubles dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

11.9. Les maçonneries traditionnelles bâties à la chaux et protégées par un enduit originel à la chaux seront obligatoirement restaurées ou pré-enduites d'un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à exclure).

11.10. Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

11.11. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Couleurs

11.12. La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles, (mur, encadrement de baie, volets, menuiserie) sera conservée. Les enduits extérieurs, dans leurs prédominances, seront de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, ...) et de type lissé, taloché ou projeté fin. La couleur peut être utilisée ponctuellement pour souligner des éléments architecturaux.

11.13. Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes fenêtres, volets...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

b) Extension ou transformation de constructions existantes

11.14. Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

c) Constructions nouvelles

Sauf application de l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) respecteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale). Elles prendront en compte les principes de composition du bâti environnant (volumes, échelles, rythme des façades), afin de garantir la cohérence architecturale du lieu.

Principes généraux

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Couvertures

11.15. Les couvertures traditionnelles des constructions sont à deux pentes minimum. Elles doivent être réalisées en tuiles plates de Marseille, en tuiles terre cuite « canal » à fort galbe (tuiles béton, méridionale et romane, notamment, interdites) de teinte unie naturelle claire. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35% et 45%. Des pentes supérieures pourront être autorisées ou imposées, en fonction du type de tuiles, (tuiles dites de Marseille par exemple) ou de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère, des pentes inférieures pourront également être autorisées pour des traitements ponctuels (rupture de pente, etc.).

11.16. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

Façades

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

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

11.19. Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Les baies vitrées sont toutefois permises.

11.20. Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.21. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Épidermes

11.22. Les enduits, dans leurs prédominances, seront de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, ...) et de type lissé, taloché ou projeté fin. La couleur peut être utilisée ponctuellement pour souligner des éléments architecturaux.

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

Couleurs des menuiseries

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

11.25. Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

• Constructions annexes

11.26. Les constructions annexes aux habitations telles que garage, abris de jardin, etc., seront couvertes soit d'une toiture à deux pentes en tuiles avec un débord de toiture de 0,50 m minimum. Leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

• Clôtures

11.27. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.28. Les clôtures de brande ou de type ossature béton brut (en préfabriqué réservant feuillure pour remplissage béton), bois tressés, sont prosrites. Les clôtures pleines sur limites séparatives latérales et arrières sont également prosrites.

11.29. En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

11.30. Sur limites séparatives latérales et arrières, seules sont autorisées ;

- les clôtures en grillage ou treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m
- Les échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les haies vives d'essences locales variées éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

- Les clôtures composées de planches de bois verticales ajourées ou non, d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublées de haies vives d'essences locales variées.

11.31. En limite d'emprise publique seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés d'éléments à claire voies espacées au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,40 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales variées pouvant être doublées intérieurement d'un grillage simple torsion ou d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur maximale de 1,40 m.
- Les barrières basses de type « clôture paddock » composés de poteaux et de lisses en bois ou en béton d'une hauteur maximale de 0,90 m, éventuellement doublés de haies vives d'essences locales variées.
- Les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle) d'une hauteur maximale de 1,40 m.

• **Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage**

11.32. Les éléments des « ensembles bâtis ou paysagers » identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

11.33. Les murs de clôture d'origine existants et les portails d'entrée devront être conservés et restaurés à l'identique.

En cas de nécessité de créer un accès charretier dans ces murs de clôture, on s'attachera à reconstituer un sas d'entrée de proportion équivalente aux percements traditionnels.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

12.2. Normes

Il doit être aménagé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation : deux places** par tranche de **80 m² de surface de plancher**.
- **Pour toute autre construction : une place** de stationnement par tranche de **80 m² de surface de plancher**.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

1 soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

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.

12.4. Les dispositions complémentaires

12.4.1. La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

12.4.2. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.4.3. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.5. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Modalités d'application

13.1. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

13.3. Les espaces ~~verts~~ en pleine terre correspondent aux espaces libres plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige (circonférence 10/12 minimum) pour 50 m² d'espace en pleine terre. Ils doivent être aménagés en jardin d'agrément ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants, ils seront aménagés sous forme de sur largeurs de voies aménagées en mails plantés, de placettes ou de franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...).

13.4. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

13.5. Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les arbres supprimés seront compensés par des plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

13.6. Le stationnement est interdit dans les marges de recul minimum définies à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction, (garage, auvent).

• **Normes quantitatives**

13.7. Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

13.8. Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces libres ou sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

13.9. Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 70%.

• **Éléments protégés au titre de la loi paysage**

13.10. Les aménagements réalisés dans « les ensembles bâtis ou paysagers », repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres supprimés seront compensés par des plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales (non taillées à port libre).
-

• **Espaces boisés classés**

13.11. Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

CHAPITRE 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

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

Quinze secteurs ont été définis :

- Le **secteur Na**, correspondant aux emprises non bâties de la plateforme de l'aérodrome de Biscarrosse – Parentis.
- Le **secteur Nc**, correspondant à un site réservé à un chenil au lieu-dit « Narp ».
- Le **secteur Nem**, délimitant la zone réservée aux activités militaires, du site « DGA Essais de missiles ».
- Le **secteur Nep**, couvrant les trois stations d'épurations communales, la station d'alimentation en eau potable « d'Ispe », la déchetterie et le centre de stockage pour gravats et inertes de « Trappes ».
- Le **secteur Neq**, correspondant à divers équipements (cimetière à « Trappes ») et installations sportives ou ludiques sans constructions (tir à l'arc, paint-ball, ball-trap..) dont une partie au sein de la zone Ner.
- Le **secteur Ng**, s'appliquant à la zone golfique de « Ispe » pouvant accueillir des constructions et installations techniques liées à la pratique du Golf.
- Le **secteur Ngv**, désignant le secteur couvrant l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage à proximité de l'aérodrome.
- Le **secteur Nh**, couvrant les implantations bâties isolées au sein du massif forestier, ainsi que les quartiers ne respectant pas les critères de classement en SDU, (Secteur Déjà Urbanisé), au titre de la loi littoral. Ce **secteur Nh** est en partie concerné par la délimitation des espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral dont le tracé est représenté sur le plan de zonage.
- Le **secteur Nhl**, couvrant les implantations bâties isolées réparties sur la rive Ouest du lac de Cazaux et de Sanguinet.
- Le **secteur Nk**, identifiant les différentes aires naturelles de camping aménagées sur le territoire communal.
- Le **secteur Np**, désignant la zone naturelle liée à la fréquentation des plages du bord de lac, au « Jardin de la Dune Verte » et aux parkings à Biscarrosse Plage ainsi qu'aux diverses installations prévues au Plan Plage du « Vivier » ainsi que sur le secteur de « La Rive » (aires de stationnement en application de l'article L 121-14 du Code de l'Urbanisme). Au lieu-dit « La Montagne », le secteur Np autorise exclusivement la création d'une aire de camping-cars.
- Le **secteur Npo**, s'appliquant aux différentes emprises portuaires (plans d'eau et abords immédiats) n'étant pas destinés à accueillir des constructions pérennes (« Maguide » - 3 sites -, « Ispe », « Navarrosse », « Enchon », « camping de la Rive »).
- Le **secteur Ns**, correspondant au site de sablières au lieu-dit « Narp », délimitant la zone de richesse du sous-sol.
- Le **secteur Nsm**, correspondant au site existant dédié aux sports motorisés au lieu-dit « Narp » ainsi qu'à un site de projet au Nord de « Narp », destiné également à recevoir des aménagements dédiés aux sports motorisés.
- Le **secteur Nce**, correspondant aux centres équestres situés aux lieux dits « Laouadie » et « en Hill ».

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2, y compris toutes les formes d'habitat alternatif ou d'habitat léger démontables et mobiles, tels que yourte, tipi, roulotte, mobile home, caravane, etc.

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

Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

2.1.1. Les constructions nouvelles liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone et aux activités qui y sont traditionnellement implantées (chasse) sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et de hauteur limitée et que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.

2.1.2. Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, y compris affouillements et exhaussements, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.1.3. Les constructions et installations uniquement nécessaire à l'exploitation agricole, d'une part, et à l'exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt, à l'exclusion de toute activité de services ou artisanale (entrepreneurs de travaux forestiers, scieries, ...) et de toute construction destinée à l'habitation.

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

2.1.5. Conformément aux dispositions du Code Minier, les constructions et installations nécessaires à l'extraction pétrolière.

2.2. Dans le secteur Na, sont uniquement autorisés les infrastructures et les installations techniques nécessaires à l'activité aéronautique.

2.3. Dans le secteur Nc, sont uniquement autorisés :

2.3.1. Les installations nécessaires aux établissements d'élevage, vente, transit, garde, fourrières, etc., de chiens de plus de 10 animaux.

2.3.2. Les logements nécessaires au bon fonctionnement des activités visées ci-dessus, à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité et que la surface de plancher tout compris (y compris les garages et les terrasses couvertes) créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas une surface totale (surface originelle + extensions) finale de 100 m².

2.4. Dans le secteur Nem, sont uniquement autorisés les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité du site « DGA Essais de missiles » et aux activités sylvicoles.

2.5. Dans le secteur Nep, sont uniquement autorisées les infrastructures et superstructures ainsi que les constructions, telles que bureaux, sanitaires, locaux techniques, stockage, liées au fonctionnement **des installations d'épuration et de la station d'alimentation en eau potable, de la plate-forme de compostage et de la déchetterie du centre de stockage pour gravats et inertes**.

2.6. Dans le secteur Neq, sont uniquement autorisées les aménagements nécessaires au fonctionnement du cimetière et d'installations sportives ou ludiques, à condition pour ces dernières, qu'il s'agisse uniquement d'installations et de constructions légères et de hauteur limitée. Sont également autorisées les constructions liées à la gestion du marais et aux activités traditionnelles dans la limite d'une surface totale de plancher allouée à l'ensemble de ces constructions de 350 m².

2.7. Dans le secteur Ng, sont uniquement autorisés :

2.7.1. Les espaces verts et parcours constitutifs d'un **golf**, ainsi que les voies nécessaires à sa desserte, ouverts au public, à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

2.7.2. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de moins de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées à l'alinéa ci-dessus, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

2.7.3. Les constructions et installations nouvelles ou leur extension (club-house et bâtiments de direction, maintenance et gardiennage, aires de stationnement ouvertes au public) à condition qu'elles soient nécessaires aux activités visées aux alinéas ci-dessus.

2.8. Dans le secteur Ngv, sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements (sanitaires,...) à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de **l'aire d'accueil des Gens du Voyage** et qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe de réversibilité et d'intégration environnementale.

2.9. Dans les secteurs Nh, situés en dehors des espaces proches du rivage, sont uniquement autorisés **la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation** existant à la date d'approbation du P.L.U., à condition que la surface de plancher tout compris (y compris les garages et les terrasses couvertes) créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas une surface totale (surface originelle + extensions) finale de 150 m².

2.10. Dans les secteurs Nh situés dans les espaces proches du rivage, sont autorisées les **extensions des bâtiments d'habitation**, à condition que le projet ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher existante, tout compris (y compris les garages et les terrasses couvertes) créée en une ou plusieurs fois et ne dépasse pas une surface totale (surface originelle + extensions) finale de 150 m².

2.11. Dans le secteur Nhl, sont uniquement autorisés **l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation** existant à la date d'approbation du P.L.U., à condition que dans le cas de l'extension, la surface tout compris (y compris les garages et les terrasses) créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **15 m²**.

2.12. Dans le secteur Nk, sont uniquement autorisées les **aires naturelles de camping** ne pouvant accueillir, conformément aux dispositions réglementaires, que des tentes et caravanes comme mode d'hébergement (excluant toute implantation d'habitation légère de loisirs ou de résidence mobile), ainsi que les travaux d'entretien ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, ...), à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe de réversibilité et d'intégration environnementale.

2.13. Dans le secteur Np, sont uniquement autorisés :

2.13.1. Les travaux et installations nécessaires au maintien en l'état du milieu naturel, ainsi qu'à sa conservation, à sa protection et sa valorisation.

2.13.2. Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la fréquentation journalière du milieu naturel (accueil, information, sanitaires, locaux d'association, etc.) à la seule condition d'être intégrés dans un parc de stationnement ouvert au public. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe de réversibilité et d'intégration environnementale.

2.13.3. Les aires de stationnement localisées dans un milieu sensible et qui ne dénaturent pas le caractère des lieux. Ces aires ne seront ni cimentées ni bitumées. Elles ont également un intérêt, par leur conception, pour la protection de la forêt et du milieu naturel (incendie, salubrité). **Dans la partie Sud de Biscarrosse Plage, au lieu-dit « La Colonie », les stationnements existants ne pourront pas être agrandis.**

2.13.4. Au lieu-dit « La Montagne », n'est autorisé que la création d'une **aire de camping-cars**, dans le respect des dispositions des alinéas 2.12.1. à 2.12.3. ci-dessus.

2.14. Dans le secteur Npo, sont uniquement autorisés le dragage, la création d'appontements, de quais, de locaux techniques (de moins de 20 m²) sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.15. Dans le secteur Ns, sont uniquement autorisés :

2.15.1. Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés et nécessaires à **l'exploitation de sablières**, et qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

2.15.2. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés l'exploitation de sablières, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

2.16. Dans le secteur Nsm, sont uniquement autorisés les constructions et aménagements nécessaires aux sports motorisés, y compris logements de fonction et/ou de gardiennage dans un rayon de 250 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les logements de fonction et/ou de gardiennage ne devront pas dépasser une surface de plancher maximale tout compris (y compris les garages) de 150 m².

2.17. Dans le secteur Nce, sont uniquement autorisés les constructions et aménagements nécessaires ou accessoires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une surface de plancher maximale (y compris les garages) de 150 m².

2.18. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **les travaux admis dans la zone seront autorisés** sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa, réduite à 6 mètres dans le cas de l'existence d'une voie périphérique.

Cette bande pourra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur les parcelles riveraines dans la zone naturelle N attenante.

Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie¹ et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.19. Dans les secteurs soumis à des **nuisances de bruit au voisinage des aérodromes**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du plan d'exposition au bruit réalisé en application des articles L 112-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

¹ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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.

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.

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 son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Tout nouvel accès est interdit sur les **RD 46, 83, 146, 305 et 652** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation 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. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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.

ARTICLE N 4 - RÉSEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU). Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008-652 du 2 juillet 2008.

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques

du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha pour une période de retour de 10 ans.

Des zones *non aedificandi* de 5 mètres sont imposées de part et d'autre des crastes classées ou non, calculées par rapport à l'axe de la craste.

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

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.

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

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

6.1. Les constructions autorisées dans la zone sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) :

- **En retrait, en dehors des zones agglomérées, de :**

- 15 mètres à partir de l'axe de la RD 333,
- 25 mètres à partir de l'axe de la RD 305,
- 35 mètres à partir de l'axe des RD 83, 146 et 652,
- 50 mètres à partir de l'axe de la RD 46.

Sur ces mêmes sections, le retrait des clôtures par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.

- **En retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent, **à l'exception des secteurs Na, Nem, Nhl et Ns.**

¹ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

- **Dans le secteur Nh.**
 - Les extensions autorisées des **constructions existantes** se feront dans l'alignement des façades existantes.
 - Lors d'une opération de **démolition/reconstruction**, la construction nouvelle respectera les conditions édictées dans les alinéas ci-dessus.
- **Dans le secteur Nhl**, Les extensions autorisées des constructions existantes se feront dans l'alignement des façades existantes.
- **Dans le secteur Na**, les constructions et installations autorisées peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.
- **Dans le secteur Ns**, la distance par rapport à l'alignement des autres voies est portée à **10 mètres**.
- **Dans les secteurs Nem : non réglementé.**

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et de ne pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions et installations 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 pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m² à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits jusqu'à 70 cm, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) et **aux limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera un recul vis-à-vis de la limite.

Ce recul, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **5 mètres** ($d \geq H/2$ avec minimum 5 m).

7.2. Dans le secteur Nhl, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions autorisées des constructions existantes qui se feront dans l'alignement des façades existantes.

7.3. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, toute construction ou opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement **dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de 50 mètres, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements.

7.4. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et de ne pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site :

- Pour les constructions et installations 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 pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m² à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

La partie haute de la sablière correspond au point d'interception entre l'arase supérieure du mur de façade et la sous-face de l'avant toit.

10.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- La hauteur absolue mesurée au faitage des **constructions et installations nécessaire à l'exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt** ne peut excéder **12 mètres**.
- La hauteur absolue mesurée au faitage des **constructions liées à l'ouverture au public des espaces naturels** ne peut excéder **4 mètres**. Cette hauteur peut être dépassée pour les postes d'observations.
- La hauteur absolue mesurée au faitage des **constructions principales destinées à l'habitation dans la zone N proprement dite et dans les secteurs Nh** ne peut excéder **7 mètres**.
- La hauteur absolue des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder **4 mètres**.
- **Dans le secteurs Ng**, la hauteur absolue mesurée au faitage des constructions ne peut excéder **7 mètres**
- **Dans les secteurs Nc, Neq, Ngv, Nk, Np, Nph et Npo**, la hauteur absolue mesurée au faitage des constructions et installations ne peut excéder **4 mètres**.
- **Dans les secteurs Nsm et Nce**, la hauteur absolue mesurée au faitage des constructions et installations ne peut excéder **8 mètres**.
- **Dans les secteurs Na, Nem, Nep, et Ns : non réglementé.**

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et de ne pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, tour de contrôle, etc.).
- Pour les constructions et installations 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 pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m².

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

Aspect architectural

11.1 Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

a) Restauration et entretien des constructions existantes de type traditionnel ou balnéaire

11.2. Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations.

Couvertures

11.3. Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « de Marseille », ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

11.4. Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.5. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Façades

11.6. Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

11.7. Les menuiseries seront placées entre 15 à 20 centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

11.8. Les façades d'immeubles dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

11.9. Les maçonneries traditionnelles bâties à la chaux et protégées par un enduit originel à la chaux seront obligatoirement restaurées ou pré-enduites d'un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à exclure).

11.10. Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

11.11. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Couleurs

11.12. La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles, (mur, encadrement de baie, volets, menuiserie) sera conservée. Les enduits extérieurs, dans leurs

prédominances, seront de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, ...) et de type lissé, taloché ou projeté fin. La couleur peut être utilisée ponctuellement pour souligner des éléments architecturaux.

11.13. Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes fenêtres, volets...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

b) Extension ou transformation de constructions existantes

11.14. Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

c) Constructions nouvelles

Sauf application de l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) respecteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale). Elles prendront en compte les principes de composition du bâti environnant (volumes, échelles, rythme des façades), afin de garantir la cohérence architecturale du lieu.

Principes généraux

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Couvertures

11.15. Les couvertures traditionnelles des constructions sont à deux pentes minimum. Elles doivent être réalisées en tuiles plates de Marseille, en tuiles terre cuite « canal » à fort galbe (tuiles béton, méridionale et romane, notamment, interdites) de teinte unie naturelle claire. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35% et 45%. Des pentes supérieures pourront être autorisées ou imposées, en fonction du type de tuiles, (tuiles dites de Marseille par exemple) ou de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère, des pentes inférieures pourront également être autorisées pour des traitements ponctuels (rupture de pente, etc.).

11.16. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

Façades

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

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

11.19. Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Les baies vitrées sont toutefois permises.

11.20. Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.21. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Épidermes

11.22. Les enduits, dans leurs prédominances, seront de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, ...) et de type lissé, taloché ou projeté fin. La couleur peut être utilisée ponctuellement pour souligner des éléments architecturaux.

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

Couleurs des menuiseries

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

11.25. Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Bâtiments annexes

Sans objet

Bâtiments d'exploitation agricole ou forestière

11.3.1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.

11.3.2. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.

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

11.3.4. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

11.4. Clôtures non agricoles

11.4.1. La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable.

11.4.2. Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site.

11.4.3. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 11.4.2 ci-dessus, ne sont admises que les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique n'excédant pas **1,80 mètres** de hauteur.

11.4.4. En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

11.5. Dans les secteurs Nh :

11.5.1. Sur limites séparatives latérales et arrières, seules sont autorisées ;

- les clôtures en grillage ou treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m
- Les échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les haies vives d'essences locales variées éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.
- Les clôtures composées de planches de bois verticales ajourées ou non, d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublées de haies vives d'essences locales variées.

11.5.2. En limite d'emprise publique seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés d'éléments à claire voie espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,40 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales variées pouvant être doublées intérieurement d'un grillage simple torsion ou d'échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur maximale de 1,40 m.
- Les barrières basses de type « clôture paddock » composés de poteaux et de lisses en bois ou en béton d'une hauteur maximale de 0,90 m, éventuellement doublés de haies vives d'essences locales variées.
- Les échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle) d'une hauteur maximale de 1,40 m.

¹ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. 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.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implanté à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

13.5. Les espaces ~~verts~~ en pleine terre correspondent aux espaces libres plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige (circonférence 10/12 minimum) pour 50 m² d'espace en pleine terre. Ils doivent être aménagés en jardin d'agrément ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants, Ils seront aménagés sous forme de sur largeurs de voies aménagées en mails plantés, de placettes ou de franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...).

13.6. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

13.7. Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les arbres supprimés seront compensés par des plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

13.8. Le stationnement est interdit dans les marges de recul minimum définies à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction, (garage, auvent).

• Normes quantitatives

13.9. Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

13.10. Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces libres ou sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

13.11. Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 70%.

• Éléments protégés au titre de la loi paysage

13.12. Les aménagements réalisés dans « les ensembles bâtis ou paysagers », repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres supprimés seront compensés par des plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales (non taillées à port libre).

• **Espaces boisés classés**

13.13. Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

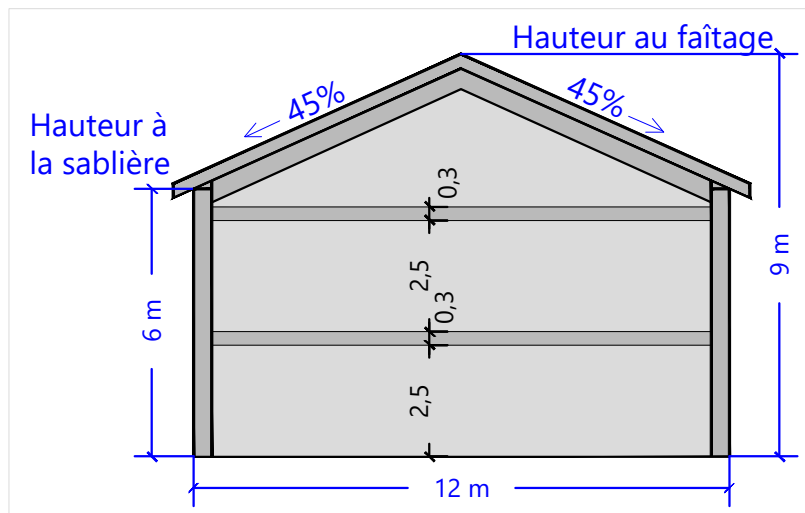
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

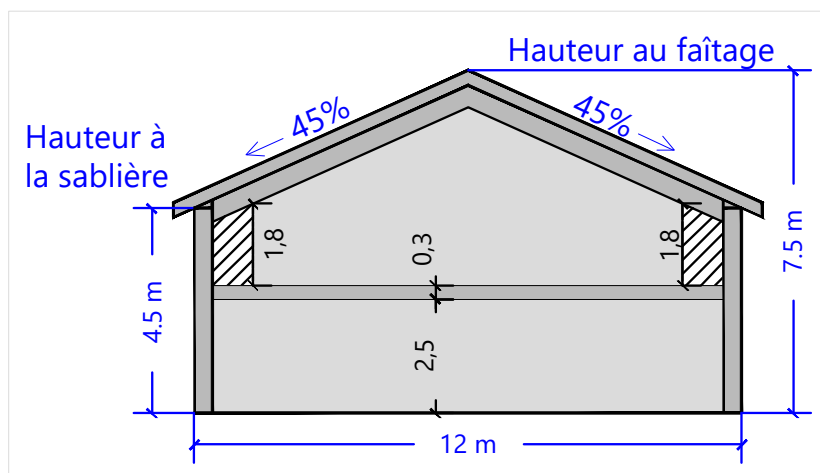


ANNEXES

CROQUIS HAUTEURS article 10 des zones UC, UD



Zone UC



Zone UD