PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE BISCARROSSE

6ème Modification du Plan Local d'Urbanisme

Version incluant les procédures précédentes (y compris la modification n°5)

2- REGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 6

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 10

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 29

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 45

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 65

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 75

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 91

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK 100

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 109

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 119

CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC 120

CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ 139

CHAPITRE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 159

CHAPITRE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX 177

CHAPITRE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 187

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 191

CHAPITRE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 193

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 203

CHAPITRE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 205

CHAPITRE 16 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncu 219

CHAPITRE 17 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ner 228

□ □ □

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 Ier 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.

La Cour Administrative d'Appel, (CAA), de Bordeaux a procédé à une annulation partielle du PLU de Biscarrosse par un arrêt du 14/12/2021. Les zones 1AUt « Lette du vivier », 1AUs « Lily », 1AU « Lette du petit Cugne », restent inapplicables.

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, UCl, 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 1AUec1, 1AUec2, 1AUec3, 1AUec4, et 1AUa, 1AUg, 1AUs 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, Nce, Nka.
- 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'acquérir 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 UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA correspond au centre-ville de Biscarrosse-Bourg et le secteur UAa à celui de Biscarrosse-Plage où doivent se renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces et services, équipements publics.

Des plans d'épannelage s'appliquent sur les rues constituant les axes structurants des centres ville afin d'assurer une harmonisation des gabarits de constructions.

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 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.

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 a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. 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.).

1.6. 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.

1.7. Les carrières

1.8 Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés au commerce ou aux activités de service vers la destination habitation est interdit pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la 3ième modification du PLU.

ARTICLE UA 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 1 et 13.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une** construction ou une **opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface [1] 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[2] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.6. 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.

2.7. Le rez de chaussée des constructions existantes affectés au commerce à la date d'approbation de la 3ième modification du PLU et situées dans l'emprise des « linéaires destinés à la diversité commerciale », repérés au plan de zonage doivent être préservés.

2.8. L'aménagement des constructions existantes et les constructions nouvelles situées dans l'emprise des « linéaires destinés à la diversité commerciale », repérés au plan de zonage, à condition que le rez de chaussée soit affecté sur une profondeur minimale de 8 m, (à compter de la façade sur voie et emprise publique), à des activités de commerce et d'artisanat, ou de services publics et d'intérêt collectif. Sont déduites de ces surfaces de rez de chaussée, les surfaces nécessaires aux parties communes nécessaires au bon fonctionnement des constructions, (hall d'entrée, accès parking, …).

2.9. Le rez de chaussée des constructions pourront être affectés au commerce à condition que la hauteur minimale sous plancher soit de 3,20 m.

2,10. Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 9 logements et/ou d'un minimum de 500 m2 de surface de plancher 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.

[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 UA 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.
Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 mètres.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation et au stationnement (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).

La création d'accès juxtaposés, ou de places de stationnement juxtaposées, 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 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 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 UA 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.

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 UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Dispositions applicables dans la zone UA du bourg de Biscarrosse

6.1.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons[1], saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées comme suit :

- A l'alignement dans les cas suivants :
  - soit lorsque la parcelle fait l'objet d'un trait continu jaune au plan de zonage, (règlement graphique),
  - soit lorsque l'unité foncière est comprise dans le plan d'épannelage annexé au présent règlement,
  - soit lorsque le rez de chaussée est affecté sur une profondeur minimale de 8 m, (à compter de la façade sur voie et emprise publique), à des activités de commerce et d'artisanat, ou de services publics et d'intérêt collectif. Sont déduites de ces surfaces de rez de chaussée, les surfaces nécessaires aux parties communes nécessaires au bon fonctionnement des constructions, (hall d'entrée, accès parking, …).

Lorsque l'implantation est à l'alignement, elle doit concerner au moins la moitié du linéaire de la façade du bâtiment.

- En retrait dans une bande de 3 à 5 m lorsque les constructions ne comportent pas de rez de chaussée à destination à d'activités de commerce et d'artisanat. Dans ce cas l'espace compris entre la limite d'emprise publique et la construction sera traité sous la forme d'un espace collectif planté régulièrement entretenu, (effet de seuil arbustif, …), dont le traitement unitaire devra contribuer à la qualité de l'espace public.

6.1.2. Les extensions de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement de la construction principale, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.1.3. Un recul de la façade du rez-de-chaussée peut être réalisé sur une profondeur maximum de 3 mètres et sur une hauteur maximum de 4,50 mètres pour réaliser par exemple une galerie couverte le long d'une façade commerciale.

6.1.4. Afin de respecter la continuité urbaine, des poursuites d'alignements existants pourront être imposées en prenant en compte la moyenne de ces alignements existants.

6.1.5. Les constructions nouvelles peuvent également s'implanter différemment si elles sont édifiées selon l'implantation observée par une construction existante sur une parcelle contiguë.

6.2. Dispositions applicables dans le secteur UAa de Biscarrosse-Plage

6.2.1. En l'absence d'indications portées au plan de zonage, l'implantation s'effectuera à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou avec un retrait de 5 mètres. Lorsque l'implantation à l'alignement est imposée, elle concernera au moins la moitié du linéaire de la façade de la construction, la poursuite de l'alignement pouvant être assurée par l'intermédiaire d'éléments architecturaux.

6.2.2. Afin de respecter la continuité urbaine, des poursuites d'alignements existants pourront être imposées en prenant en compte la moyenne de ces alignements existants.

6.2,3. Les constructions nouvelles peuvent également s'implanter différemment si elles sont édifiées selon l'implantation observée par une construction existante sur une parcelle contiguë.

[1] Les balcons en saillie sur le Domaine Public sont interdits sur les voies ayant une emprise inférieure ou égale à 8 m.

6.3. Les exceptions

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

- Lorsque la configuration de la parcelle présente une limite, avec le domaine public, non linéaire (courbes, angles successifs) et pour préserver la cohérence architecturale du projet, une implantation dans la bande des 5 mètres sera autorisée.
- 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 m^2 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 UA 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. Dispositions applicables dans la zone UA du bourg de Biscarrosse

7.1.1. Les constructions doivent être implantées comme suit :

- En ordre **continu**, d'une limite latérale à l'autre,
- En **ordre semi-continu**, sur l'une des limites latérales et sur l'autre à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

7.1.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface de plancher tout compris n'excède pas 20 m^2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.1.3. 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.

7.1.4 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, …

7.1.5. Les piscines seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. Dispositions applicables dans le secteur UAa de Biscarrosse-Plage

7.2.1. Les constructions à édifier doivent être implantées :

- En **ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre.

- En **ordre semi-continu**, sur l'une des limites latérales et sur l'autre à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d ≥ H/2 avec minimum 3 m) (cf. schéma 7.4 ci-dessous).

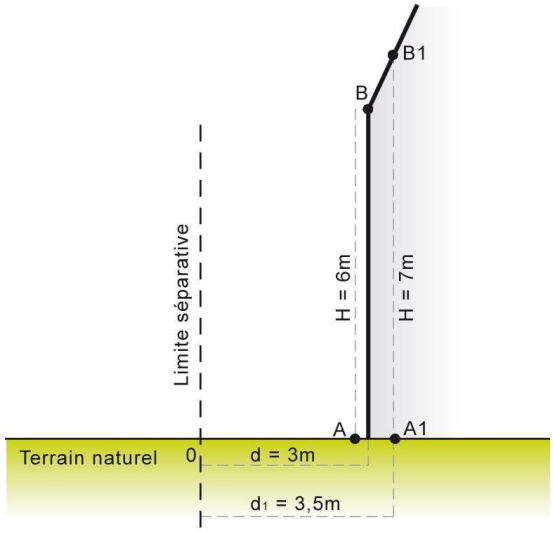


Schéma 7.4

7.2.2. Les piscines seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2.3. 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.
- 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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

8.1. La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à une distance au moins égale la hauteur de la construction la plus haute mesurée à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère, sans être inférieure à 5 m (d ≥ H/2 avec minimum 5 m); en cas de façade avec baie, cette distance est portée à la hauteur de la construction la plus haute (d = H avec un minimum de 9 m), (cf. schémas 8.1 et 8.1 bis).

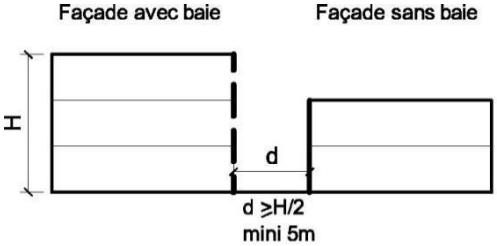


Schéma 8.1

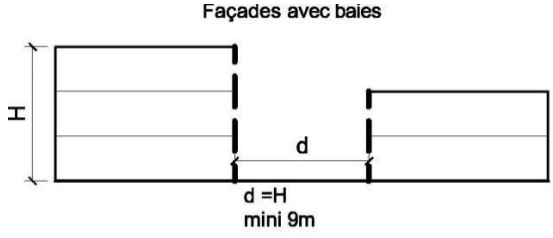


Schéma 8.1 bis

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

ARTICLE UA 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 au sol.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

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.

La hauteur maximale à l'acrotère pourra être augmentée au maximum de 1 m pour permettre la réalisation d'un garde-corps maçonné, ou à barreaudage métallique.

10.2. Normes de hauteur (voir croquis en annexe)

10.2.1. Dispositions applicables dans la zone UA du bourg de Biscarrosse

10.2.1.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (cf. schéma 10.1 ci-dessous).

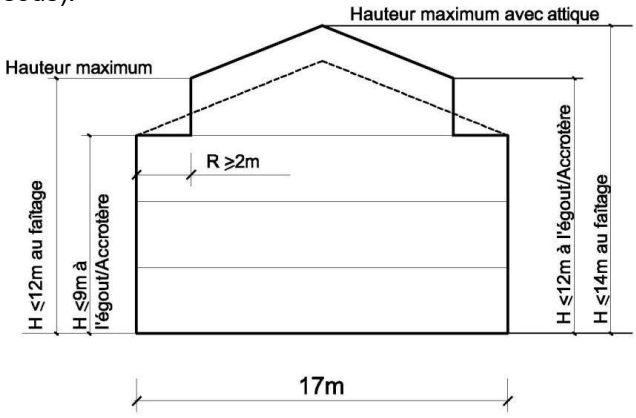


Schéma 10.1

10.1.1.2. Une possibilité de réaliser un étage en attique représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée. Dans ce cas, la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14 mètres au faîtage (cf. schéma 10.1 bis).

De plus, les façades de cet étage en attique doivent être en retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives latérales.

Toutefois, en limite d'emprise des voies et emprises publiques, il pourra être autorisé d'introduire ponctuellement des éléments architecturaux en débordant sur le retrait de 2 m, pour exprimer le rythme parcellaire ou la décomposition du linéaire de façade en séquences.

Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètres pour réaliser un rez-de-chaussée destiné à une activité de commerce ou d'artisanat occupant au moins 70 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée. (cf. schémas 10.1 bis ci-après) :

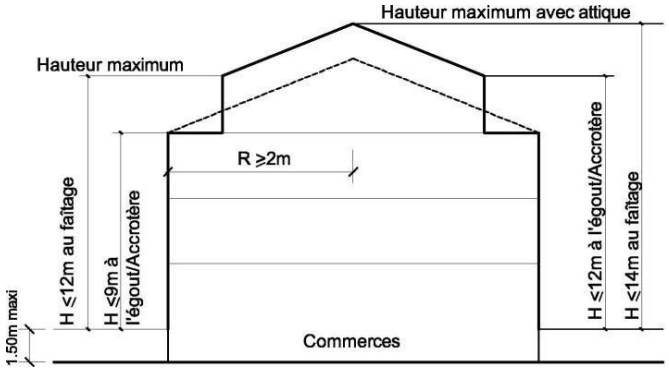


Schéma 10.1bis

10.1.1.3. La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excédera pas 3,50 mètres. Dans le cas où elles s'adosseraient à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.

10.2.2. Dispositions applicables dans le secteur UAa de Biscarrosse-Plage

10.2.2.1. **Hauteurs absolues** :

- La hauteur des constructions mesurée à la partie haute de la sablière, ne peut dépasser 9 mètres.
- La hauteur prise au faîtage ne pourra excéder 12 mètres.
- Toutefois une tolérance comprise entre 0% et 10% au maximum, sera admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étage, si justifiée par la topographie du terrain.

10.2.2.2. **Pour les terrains riverains du boulevard des Sables** : sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est déterminée par le **plan d'épannelage** joint en annexe du présent document.

Lorsque la parcelle est soumise à un plan d'épannelage, c'est celui-ci qui définit le nombre d'étage imposé. Le volume des combles pourra être aménagé à condition que :

- La surface des combles représente au maximum 75 % de la surface de l'étage inférieur
- La remontée des murs périphériques de l'étage inférieur au-dessus du plancher soit inférieure ou égale à 1.10mau niveau des pannes sablières. Lorsque le volume aménagé sous toiture, se trouve décalé par rapport aux murs périphériques de l'étage inférieur, la projection de la toiture devra respecter la règle précédente.
- Le volume des combles créé soit aménagé sous rampant

- La pente de toiture soit comprise entre 40 % et 45 %

Afin d'améliorer l'esthétique et les conditions d'habitation des constructions qui seront proposées, il est aussi précisé que :

- Les pignons pourront faire l'objet de percements
- Les murs périphériques pourront recevoir des lucarnes
- Un sous-sol (non compris dans les étages) pourra être édifié jusqu'à 1 mètre du sol naturel à condition de ne pas être aménagé pour l'habitation ou le commerce

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 :

- Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux de surélévation ou de reconstruction conformément à conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.
- 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 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 $m^{2.}$.
- De plus, Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Objectifs

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-ville 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

11.3.1. Compte tenu du caractère de centre-ville 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.

Bâtiments protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

11.3.3. Les bâtiments protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être

conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

Couvertures

11.3.4. 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.

11.3.5. 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

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

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

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

11.3.9. 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).

11.3.10. 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.

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

Couleurs

11.3.12. 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.

11.3.13. 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

11.3.14. 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.

11.3.15. 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

11.3.16. 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

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

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

Couvertures

11.3.19. 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% 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.).

11.3.20. 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.

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

11.3.22. 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

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

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

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

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

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

Épidermes

11.3.28. 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.

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

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. Clôtures

11.5.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en 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.

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

11.5.3. En limites séparatives latérales et arrières, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,80 m**ètres.

11.5.4. 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.

11.5.5. Les clôtures maçonnées sont interdites le long de la craste de la Rose.

11.6. Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage

11.6.1. 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.

11.6.2. 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 UA 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.
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 ≤40 m² : **1 place** par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1**,5 places** par logement. - surface de plancher >75 m² : **2 places** par logement. Ces exigences seront réduites de 25 % en cas de présence d'un parking public d'au moins 40 places dans un rayon de 300m.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé au minimum **1 place par tranche de 100 m²** de surface de plancher.
Constructions destinées au commerce et à l'artisanat	Il n'est pas fixé de règles.
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 m² 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 comporterait 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.

Dans la zone UA du bourg de Biscarrosse, pour les constructions nouvelles, un minimum de 50 % des places de stationnement exigées réglementairement dans le présent article, réalisées sur le terrain d'assiette du projet doit être incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments soit dans une construction affectée au stationnement, soit « en silo », soit semi-enterrée ou en sous-sol.

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'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.

12.5.2. 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 UA 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.

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

• Normes quantitatives

Dispositions applicables dans le secteur UAa de Biscarrosse-Plage et UA du bourg de Biscarrosse

13.5. 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 20%.

13.6. 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.

13.7 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.

• Normes qualitatives

13.8. Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, doivent être revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

13.9. Le stationnement est interdit, dans les marges de recul, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction.

• 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 de l'article 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.

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.12. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

SECTION III

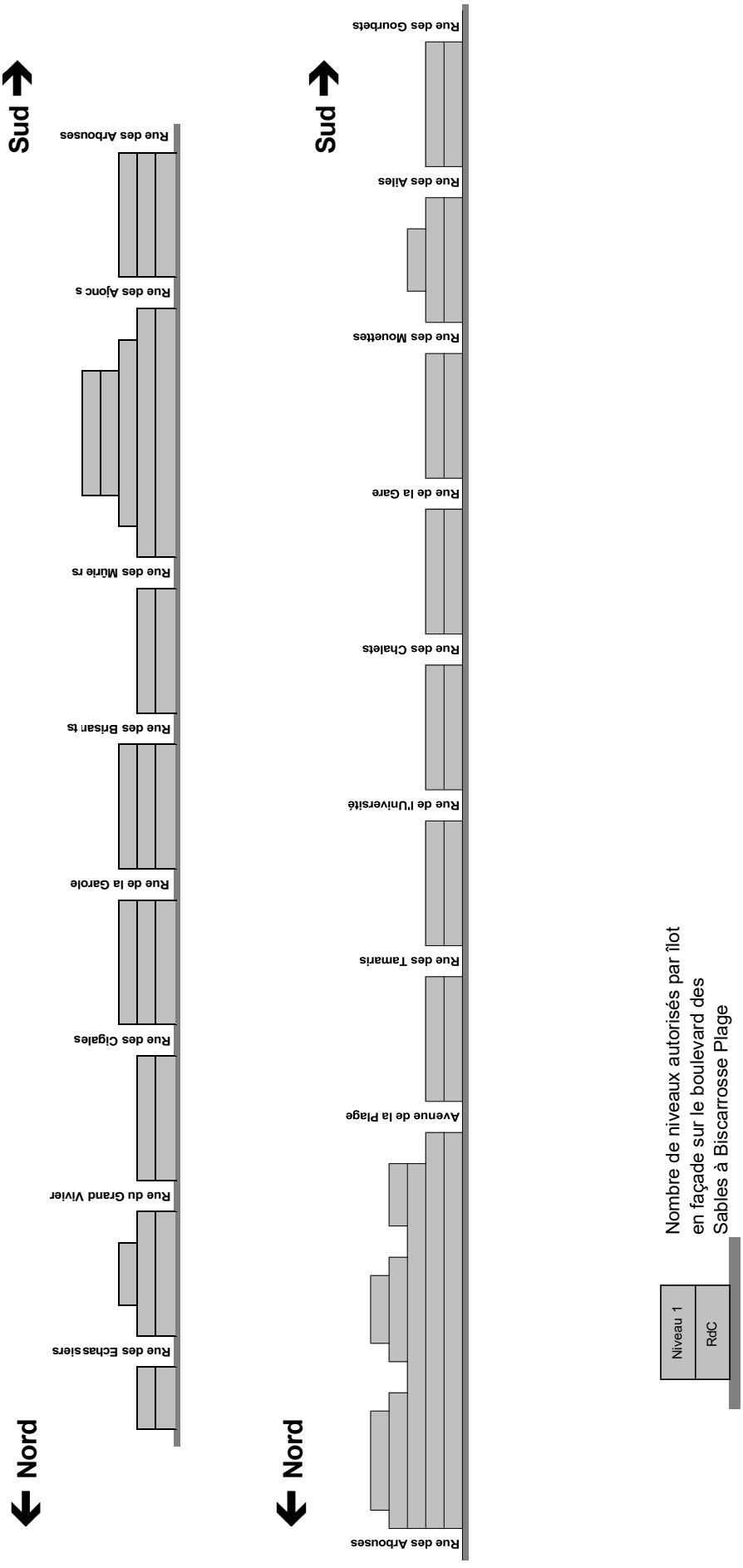
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

□ □ □

PLAN D'EPANNELAGE - BOULEVARD DES SABLES



PLAN D'ÉPANNELAGE DU CENTRE DE BISCARROSSE BOURG

LEGENDE

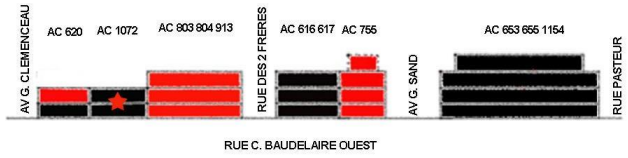
i existant

i projeté

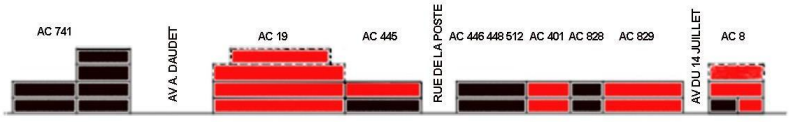
ge obligatoire

ge optionnel

protégé

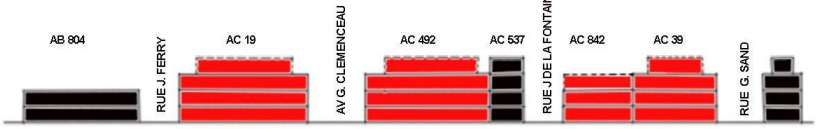


RUE C. BAUDELAIRE OUEST

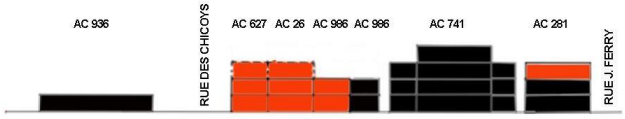


AV G. CLEMENCEAU SUD

AV G. CLEMENCEAU NORD

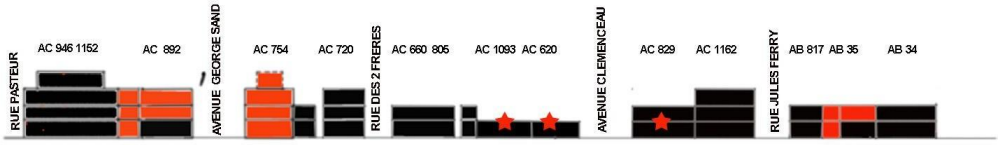


AV A. DAUDET OUEST

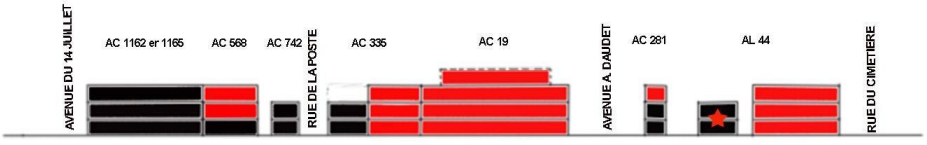


AV A. DAUDET EST

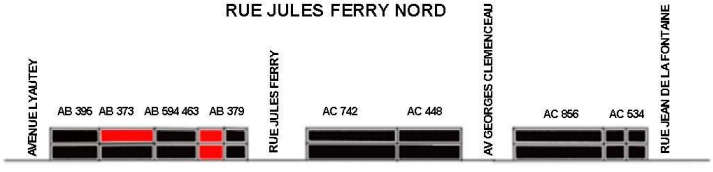
RUE J. FERRY SUD



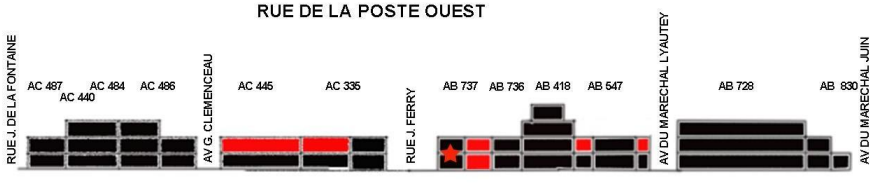
AVENUE DU 14 JUILLET EST



RUE JULES FERRY NORD



RUE DE LA POSTE OUEST



RUE DE LA POSTE EST

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

C'est un tissu urbain qui s'est développé jusqu'au milieu du XX siècle en périphérie des deux centres villes de Biscarrosse et Biscarrosse-Plage et qui présente une double particularité :

*- **Pour la zone UB proprement dite**, il s'agit d'un espace de transition entre les quartiers anciens des deux centres villes de Biscarrosse et Biscarrosse-Plage plus denses et les extensions pavillonnaires récentes. Les constructions y sont implantées le plus souvent en discontinu, mais présentent une certaine densité.*

- ** À Biscarrosse, on la retrouve, d'une part au Nord, de part et d'autre de l'avenue de la République et, d'autre part, un peu plus étendue au Sud entre les avenues du 11 Novembre, Maréchal Juin et Maréchal Lyautey.*
- ** À Biscarrosse-Plage, on a affaire au tissu urbain très caractéristique du bâti balnéaire apparu à la fin du XIXème siècle, marqué par la trame orthogonale des voies et la petite taille des parcelles qui a perduré jusqu'à aujourd'hui ainsi qu'une expression architecturale particulière. Le zonage UB s'applique ici essentiellement aux façades de part et d'autre des rues principales à l'Est du boulevard d'Arcachon avec l'objectif d'y permettre une certaine densification sans faire perdre son caractère au tissu bâti (avenue F. Mauriac, rue de la Garole, avenue De Lattre de Tassigny, avenue du Touring Club, rue des Arènes / rue des écoles, rue des Pinsons et le Sud de l'emprise urbaine)*

*- **Avec le secteur UBa**, que l'on retrouve à Biscarrosse-Plage, on a toujours affaire au tissu urbain très caractéristique du bâti balnéaire apparu à la fin du XIXème siècle. Le secteur UBa vise ici à réglementer l'évolution du bâti au cœur d'ilots dans la trame orthogonale des voies au sein des zones UAa et UB et, plus largement au Nord-Est de l'emprise urbaine. La vocation de cette zone est de conserver la qualité architecturale et la spécificité de l'organisation urbaine en limitant la densification.*

*- Enfin, un secteur spécifique est également créé pour prendre en compte une forme particulière d'urbanisation, le **secteur UBc**, couvrant le vaste ensemble d'immeubles collectifs du quartier « Saint-Exupéry » au Sud du bourg de Biscarrosse.*

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 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.

1.2. À Biscarrosse-Plage, dans le secteur UBa, les constructions destinées au commerce et à l'artisanat.
1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. Les installations 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.).

1.6. 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 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.

1.8. Les carrières.

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

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

Dans la zone UB, les secteurs UBa, UBc :

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. 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.

2.4. 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.

2.5. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[1] 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[2] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

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.

Dans la zone UB :

2.7. Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 9 logements et/ou d'un minimum de 500 m2 de surface de plancher 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.

2.8. 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.

[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 UB 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.

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.

La création de nouvelles bandes d'accès est interdite.

La création d'accès juxtaposés, ou de places de stationnement juxtaposées, 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 ; au-delà de 50 m il sera prévu une emprise de 5 m minimum
De 5 à 10 logements	Emprise de 5,00 mètres minimum.
De 11 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 UB 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.

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 UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons[1], saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées comme suit :

- A l'alignement conformément au figuré porté au plan de zonage, sous la forme d'un trait continu jaune,

Lorsque l'implantation est à l'alignement, elle doit concerner au moins la moitié du linéaire de la façade du bâtiment.

- En retrait dans une bande de 3 à 5 m, des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent. Dans ce cas l'espace compris entre la limite d'emprise publique et la construction sera traité sous la forme d'un espace collectif planté régulièrement entretenu, (plantations isolées, effet de seuil arbustif, …), dont le traitement unitaire devra contribuer à la qualité de l'espace public.

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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- 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 m^2 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 UB 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) respectera les dispositions suivantes **:**

[1] Les balcons en saillie sur le Domaine Public sont interdits sur les voies ayant une emprise inférieure ou égale à 10 m.

- **Soit sur une des limites latérales.**
- **Soit en retrait de ces mêmes limites latérales**.

Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale, la façade latérale d'une construction devra respecter un recul vis-à-vis de la limite opposée, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** (d ≥ H/2 avec minimum 3 m).

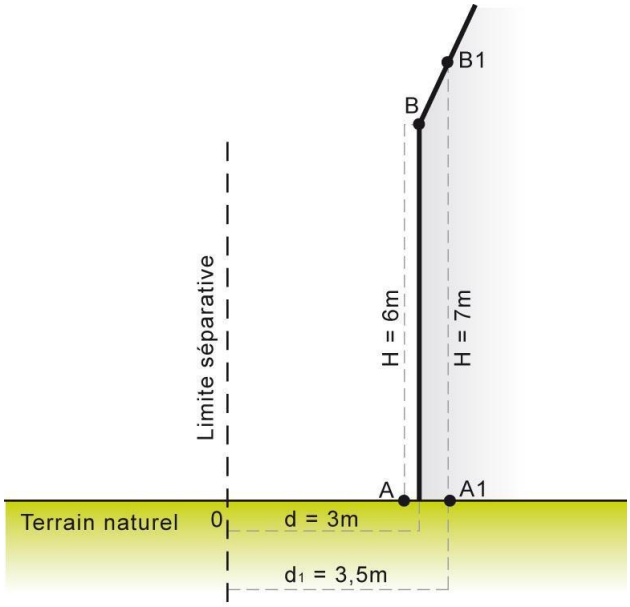


Schéma 7.1

7.2. 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 **3 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 **4 mètres** dans une bande de 3 mètres à partir de la limite.

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

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).
- 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 UB 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 UBc, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres

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

ARTICLE UB 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 **50 %** 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.

De plus, Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

ARTICLE UB 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.

La hauteur maximale à l'acrotère pourra être augmentée au maximum de 1 m pour permettre la réalisation d'un garde-corps maçonné, ou à barreaudage métallique.

10.2. Normes de hauteur (voir croquis en annexe)

10.2.1. Hauteur absolue

a) **Dans la zone UB et le secteur UBa**, la hauteur des constructions principales mesurée du sol naturel à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres,

Le volume des combles pourra être aménagé à condition que :

- La surface des combles représente au maximum 75 % de la surface de l'étage inférieur
- La remontée des murs périphériques de l'étage inférieur au-dessus du plancher soit inférieure ou égale à 1.10 m au niveau des pannes sablières. Lorsque le volume aménagé sous toiture, se trouve décalé par rapport aux murs périphériques de l'étage inférieur, la projection de la toiture devra respecter la règle précédente.
- Le volume des combles créé soit aménagé sous rampant
- La pente de toiture soit comprise entre 40 % et 45 %.

Afin d'améliorer l'esthétique et les conditions d'habitation des constructions qui seront proposées, il est aussi précisé que :

- Les pignons pourront faire l'objet de percements
- Les murs périphériques pourront recevoir des lucarnes
- Un sous-sol (non compris dans les étages) pourra être édifié jusqu'à 1 mètre du sol naturel à condition de ne pas être aménagé pour l'habitation ou le commerce

b) **Dans le secteur UBc**, cette hauteur est portée à **13 mètres**,

c) 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 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 $m^{2.}$.
- De plus, Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Objectifs

Il s'agit essentiellement de préserver 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

11.3.1. Compte tenu du caractère de centre-ville 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

11.3.11. 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.

11.3.12. 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.

Bâtiments protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

11.3.13. Les bâtiments protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

b) Extension ou transformation de constructions existantes

11.3.14. 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.

11.3.15. 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

11.3.16. 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

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

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

Couvertures

11.3.19. 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% 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.).

11.3.20. 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.

11.3.21. 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.

11.3.22. 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

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

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

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

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

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

Épidermes

11.3.28. 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

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. Clôtures

11.5.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en 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.

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

11.5.3. En limites séparatives latérales et arrières, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,80 mètres.**

11.5.4. 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, 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. Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage

11.6.1. 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.

11.6.2. 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 UB 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.
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 ≤40 m² : **1 place** par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1**,5 places** par logement. - surface de plancher >75 m² : **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 ≤100 m² : **1 place** par tranche de 15 m². - surface de plancher >100 m² : **1 places** par tranche de 30 m².
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 ≤70 m² : **2 places**. - surface >70 m² : **1 places** par tranche de 25 m².
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 m² 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 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.

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'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.

12.5.2. 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 UB 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 surlargeurs 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.

• Normes quantitatives

13.6. 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 20%.

13.7. Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, (circonférence 10/12 minimum), 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.

• Éléments protégés au titre de la loi paysage

13.9. 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

13.10. 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.

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.11. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

□ □ □

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, à dominante pavillonnaire, 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, ***six secteurs*** *ont été retenus :*

- Le ***secteur UCa****, couvrant le « village aéronautique des lacs ». Ce secteur est inclus dans un périmètre identifié comme « village économique » en application de la loi Littoral sur la commune de Biscarrosse.*

- Le ***secteur UCg****, couvrant le « village de Larrigade » et s'appliquant aux secteurs bâtis « sous pinède », 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 UCl****, couvrant les lotissements existants, « sous pinède », en arrière de Biscarrosse Plage et aux lieux-dits « La Broustasse » (au Sud), « Larrigade » (au centre) 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 », « Larrigade » et « Ispe ».*

Les secteurs suivants, et définis par la cartographie ci-contre : UCg, UCl (Les Hauts d'Ipse) UCh (club-house), UCr (La Montagne) composent le village à extension encadrée de Larrigade en application de la loi littoral.

Les secteurs UCg, UCr et UCl 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, UCl, UCr situés en dehors d'une agglomération ou village au sens de la loi littoral recouvrent une partie des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) ou dénommés « secteurs sur lesquels une capacité de densification ou de mutation peut être réalisée » dans le SCoT du Born.

La Cour Administrative d'Appel, (CAA), de Bordeaux a procédé à une annulation partielle du PLU de Biscarrosse par un arrêt du 14/12/2021. Les zones 1AUt « Lette du vivier », 1AUs « Lily », 1AU « Lette du petit Cugne », restent inapplicables.

Périmètre du village « Larrigade »

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 m^2 **dans la zone UC et le secteur UCh.**
- Destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat **dans les secteurs UCa, UCk et UCr**.
- Destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat **dans les secteurs UCl.**
- Toute destination à l'exception de celles destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics **dans la zone UC et les secteurs UCh, UCk, UCl, UCr identifiés par le SCOT du Born comme « secteurs sur lesquels une capacité de densification ou de mutation peut être réalisée »**.

1.2. Dans les secteurs UCh, UCl et UCr situés **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. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. Les 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.).

1.7. 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.

1.8. 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 le secteur UCh, les constructions nouvelles et les extensions destinées au commerce à condition que la surface de vente ne dépasse pas 50 m^2.

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 topographique des terrains et du caractère paysager.

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, les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition que soit annexé à chaque habitation un garage pour aéronef.

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 le secteur UCg, sont uniquement autorisées les constructions destinées

- à **l'habitation ;**
- **et à l'hébergement hôtelier si ce dernier est implanté sur une unité foncière supérieure à 4000 m².**

2.11. Dans les secteurs UCh, UCl et UCr situés dans les espaces proches du rivage et 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 constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 80 m²,

  - 30 % pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 150 m²,

  - 25 % pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 150 m²,

2.12. 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'interface [1] 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[2] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

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.

[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.

Dans la zone UC :

2.14. Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 9 logements et/ou d'un minimum de 500 m2 de surface de plancher 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, …).

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

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 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 juxtaposés, ou de places de stationnement juxtaposées, 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 ; au-delà de 50 m il sera prévu une emprise de 5 m minimum
De 5 à 10 logements	Emprise de 5,00 mètres minimum.
De 11 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 m^2 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, 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, et en retrait de l'autre.
- 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 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 :

  -**3 mètres** pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres à la partie haute de la sablière et/ou à l'acrotère

  -**4 mètres** pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3 mètres à la partie haute de la sablière et/ou à l'acrotère

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, UCl et UCg, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 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 ≥ 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 cas listés ci-après, 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 le secteur UCg, la surface de l'emprise totale des constructions est ramenée à **25 %** 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 UCl et UCr, la surface de l'emprise totale des constructions est **limitée** à :

	En dehors des espaces proches du rivage	**Dans un espace proche du rivage**
Hors agglomération, village ou SDU au sens de la loi Littoral	**30 %** de la surface de l'unité foncière	○ 50 % de la surface de l'unité foncière pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 80 m², ○ 30 % de la surface de l'unité foncière pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 150 m², ○ 25 % de la surface de l'unité foncière pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 150 m²
Dans une agglomération, un village ou un SDU au sens de la loi Littoral	**30 %** de la surface de l'unité foncière	**25 %** de la surface de l'unité foncière

- Dans les secteurs UCh, la surface de l'emprise totale des constructions est **limitée** à :

	En dehors des espaces proches du rivage	**Dans un espace proche du rivage**
Hors agglomération, village ou SDU au sens de la loi Littoral	**60 %** de la surface de l'unité foncière	○ 50 % de la surface de l'unité foncière pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 80 m², ○ 30 % de la surface de l'unité foncière pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 150 m², ○ 25 % de la surface de l'unité foncière pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 150 m²
Dans une agglomération, un village ou un SDU au sens de la loi Littoral	**60 %** 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.

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.

La hauteur maximale à l'acrotère pourra être augmentée au maximum de 1 m pour permettre la réalisation d'un garde-corps maçonné, ou à barreaudage métallique.

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 et/ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage.

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 UCl**, 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 crées 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 m^2.

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.

Bâtiments protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

11.3.12. Les bâtiments protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

b) Extension ou transformation de constructions existantes

11.3.13. 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.

11.3.14. 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

11.3.15. 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

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

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

Couvertures

11.3.18. 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.).

11.3.19. 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.

11.3.20. 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.

11.3.21. 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

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

11.3.23. 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

11.3.28. 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.

11.3.29. 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 UCk

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 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.

11.6.5. Lorsque la construction est implantée sur une limite séparative latérale, il sera admis la réalisation d'un mur maçonné enduit sur une longueur maximale de 7 m compté à partir du nu extérieur de la façade arrière, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Dispositions applicables dans les secteurs UCh, UCk, UCl, et UCr

11.6.6. 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.

11.6.7. 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,

11.6.8. 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.

11.6.9. 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 m², 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 ≤40 m² : **1 place** par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1**,5 places** par logement. - surface de plancher >75 m² : **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 ≤100 m² : **1 place** par tranche de 15 m². - surface de plancher >100 m² : **1 places** par tranche de 30 m².
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 ≤70 m² : **2 places**. - surface >70 m² : **1 places** par tranche de 25 m².
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 m² 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 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.

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'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.

12.5.2. 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 UCl, 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, UCl, 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 : 30%
- Parcelles de superficie supérieure à 700 m2 et inférieures à 1500 m2 : 40 %
- Parcelles de superficie supérieure à 1500 m2 et inférieures à 2100 m2 : 45 %
- Parcelles de superficie supérieure à 2100 m2 : 50%

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

13.14. 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.

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.15. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

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 a 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'interface[1] 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[2] 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, …).

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.

[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.

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 juxtaposés, ou de places de stationnement juxtaposées, 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 ou 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.

6.3. 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.

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 **15 %** 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.

Bâtiments protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

11.14. Les bâtiments protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

b) Extension ou transformation de constructions existantes

11.15. 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

11.16. 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.).

11.17. 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

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

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

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

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

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

Épidermes

11.23. 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.

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

Couleurs des menuiseries

11.25. 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.

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

• Constructions annexes

11.27. 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

11.28. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en 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.

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

11.30. En zones d'aléa fort ou en zones d'interface[1] 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.

11.31. 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 échalas 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.

11.32. 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

11.33. 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.

11.34. 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.

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 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.

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.12. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

□ □ □

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UZ 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 à la partie déjà viabilisée et en cours de construction de la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) de « Lapuyade » approuvée le 28 juin 2010, au sein de zone bâtie dans le prolongement Nord-Est du centre-ville.

Reprenant le découpage initial du plan d'aménagement de la ZAC, la zone UZ est organisée en 4 secteurs :

- *Le **secteur UZec1** : secteur à vocation principale d'habitat collectif et semi-collectif implanté en ordre discontinu (1,9 ha).*

- *Le **secteur UZec2** : secteur à vocation principale d'habitat semi-collectif et d'individuel dense implanté en ordre continu ou semi-continu (4,9 ha).*

- *Le **secteur UZec3** : secteur à vocation principale d'habitat individuel pavillonnaire implanté en ordre discontinu ou semi-continu (4,4 ha).*

- *Le **secteur UZec4** : secteur du parc public de l'ancien cimetière de « Sencion » (0,8 ha).*

Sa superficie totale est de 12 hectares.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

SECTION I

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

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UZ 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.

1.2. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne seront pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone

1.3. Les constructions destinées aux **commerces** dépassant une surface de plancher de 300 m^2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone :

2.1. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que simultanément :

- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Elles ne compromettent pas ou rende plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.
- Elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique…), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3. Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4. 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.

2.5. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[1] 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'incendie[1] 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.
[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 UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

• Accès

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

3.3. Le portail sera obligatoirement implanté à l'intérieur de la propriété avec un retrait minimum de 5 m des voies publiques (alignement existant ou à créer) comme des voies privées afin de permettre un stationnement en dehors des voies de circulation, **sauf dans les secteurs UZec1 et UZec2**. Ce sas pourra être conçu pour pouvoir y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.4. La création d'un accès à une construction sous la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

• Voirie

3.5. Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.6. 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 :

- Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 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.

3.7 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées, il convient dans ce cas :

- De prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.
- De prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 mètres. Dans ce cas, elles doivent 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 UZ 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.

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 UZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Dans les secteurs UZec1 et UZec3

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent s'implanter comme suit : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.2. Dans le secteur UZec2

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent s'implanter comme suit : les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.3. Dans les secteurs UZec1 et UZec2

Lorsque la configuration de la parcelle présente une limite avec le domaine public, non linéaire (courbes, angles successifs), et pour préserver la cohérence architecturale du projet, une implantation dans la bande des 5 mètres pourra être autorisée. Les annexes et garages peuvent être implantés au- delà de 20 mètres et ne doivent pas compromettre la construction ou l'extension d'un bâtiment à l'alignement.

Lorsque l'implantation est à l'alignement, elle concerne au moins la moitié du linéaire de la façade.

6.4. Dans tous les cas, l'implantation de piscines se fera à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées.

6.5. Dans tous les cas, 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 pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

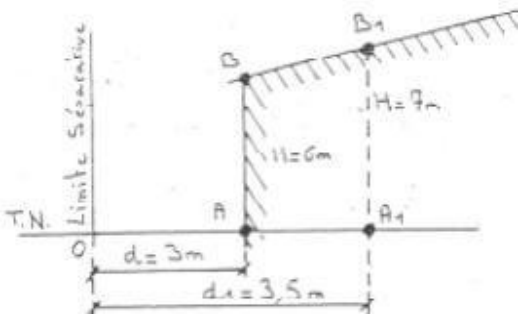
ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

7.1. Dans le secteur UZec1

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d ≥ H/2 avec minimum 3 m).

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite.



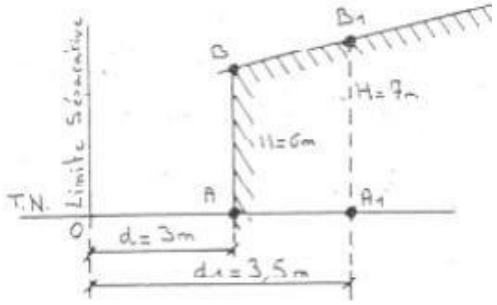
- Au-delà du retrait (d) minimum imposé de 3m, d ≥ H/2
- d : retrait compris entre le bâtiment et la limite séparative.
- H : hauteur de la construction en un point donné.

Schéma 7.1

7.2. fDans le secteur UZec2

Les constructions pourront être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales soit sur l'une et en retrait de l'autre à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d ≥ H/2 avec minimum 3 m).

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite si leurs façades comportent des baies.



- Au-delà du retrait (d) minimum imposé de 3m, d ≥ H/2
- d : retrait compris entre le bâtiment et la limite séparative.
- H : hauteur de la construction en un point donné.

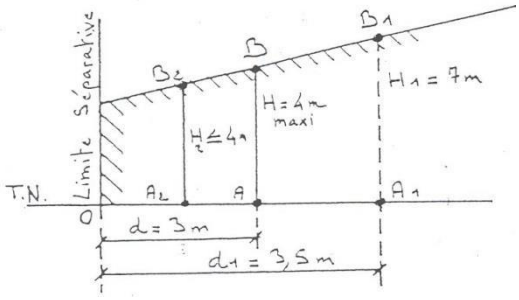
Schéma 7.2

7.3. Dans le secteur UZec3

7.3.1 En ordre semi-continu

Les constructions devront être implantées sur une seule limite séparative latérale et en retrait de l'autre à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d ≥ H/2 avec minimum 3 m).
La limite arrière n'étant pas une limite séparative latérale. Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite.

Lorsque la construction est contiguë à une limite séparative latérale, sa hauteur dans la bande(contiguë) de 0 à 3 m, ne doit pas excéder 4,00 m ; au-delà de cette bande de 3 mètres comptés à partir de la limite, s'applique la règle de l'implantation en «ordre discontinu ».

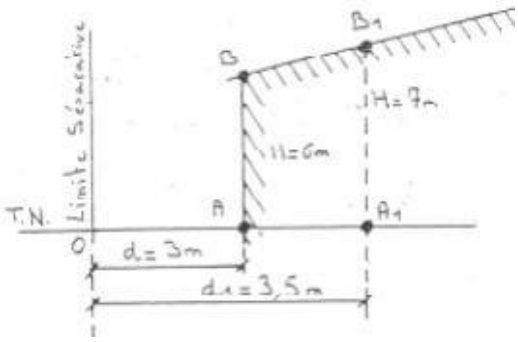


Dans la bande d comprise entre 0 et 3 m
H ≤ 4 m, au delà : d ≥ H/2

Schéma 7.3.1

7.3.2 En ordre discontinu

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales et arrières, à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d ≥ H/2 avec minimum 3 m).



- Au-delà du retrait (d) minimum imposé de 3m, d ≥ H/2
- d : retrait compris entre le bâtiment et la limite séparative.
- H : hauteur de la construction en un point donné.

Schéma 7.3.2

7.4. Dans tous les secteurs : les piscines seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives latérales et arrières.

7.5. Dans tous les cas, 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 pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

8.1 Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité avec toutefois un minimum de 3 mètres.

8.2. Des liaisons ponctuelles entre bâtiments pourront être réalisées par l'intermédiaire d'éléments architecturaux. Ce traitement de continuité présentera une cohérence architecturale avec les bâtiments à créer ou existants, et devra être générateur de d'emprise au sol.

8.3. Dans le secteur UZec1

La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à une distance au moinségale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 5 m (d ≥ H/2 avec minimum 5 m); en cas de façade avec baie, cette distance est portée à la hauteur de la construction la plus haute (d = H avec un minimum de 9 m), (cf. schémas 8.1 et 8.1 bis).

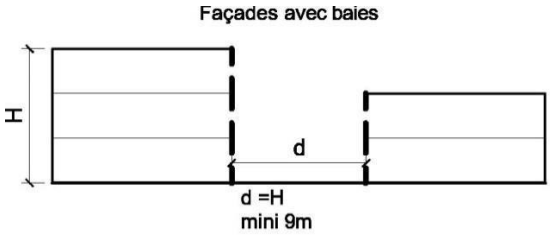


Schéma 8.1 bis

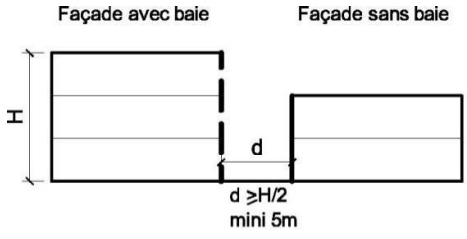


Schéma 8.1

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance en application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

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.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

9.2.1. **Dans le secteur UZec1, l'**emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la surface de l'îlot de propriété (unité foncière).

9.2.2. **Dans le secteur UZec2, l'**emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la surface de l'îlot de propriété (unité foncière).

9.2.3. **Dans le secteur UZec3, l'**emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la surface de l'îlot de propriété (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 UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

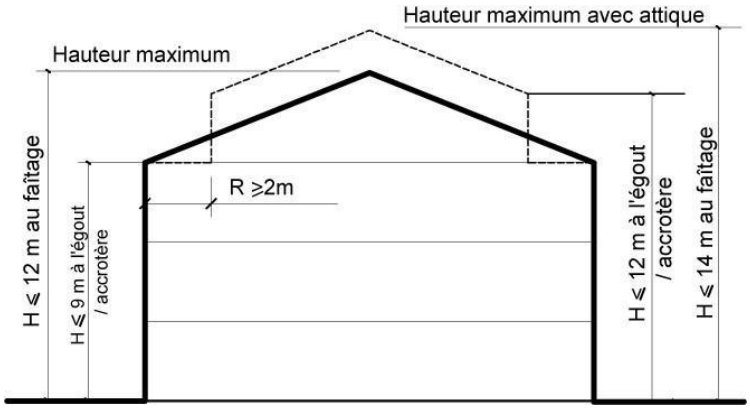
10.1. Conditions de mesure

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. Normes de hauteur

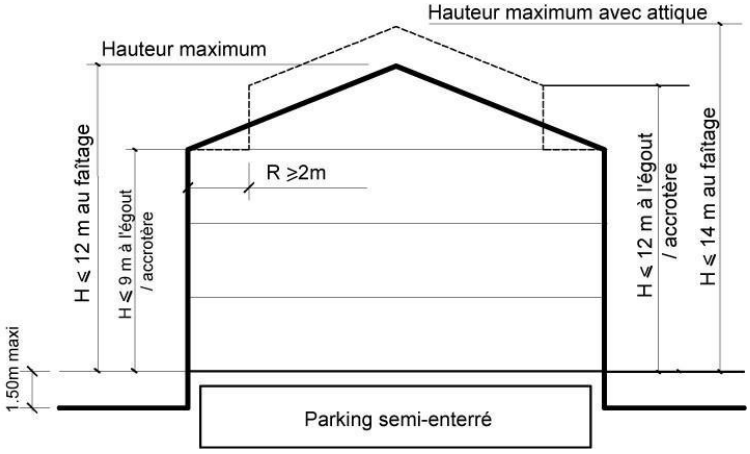
10.2.1. Dans le secteur UZec1

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (cf. schéma suivant).



Une possibilité de réaliser un étage en attique en retrait ≥ 2 m du nu de la façade et représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée, dans ce cas la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14 mètres au faîtage (cf. schéma ci-dessus).

Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètres pour réaliser un niveau complet semi-enterré d'au moins 1,20 mètres destiné au stationnement des véhicules (cf. schéma suivant).

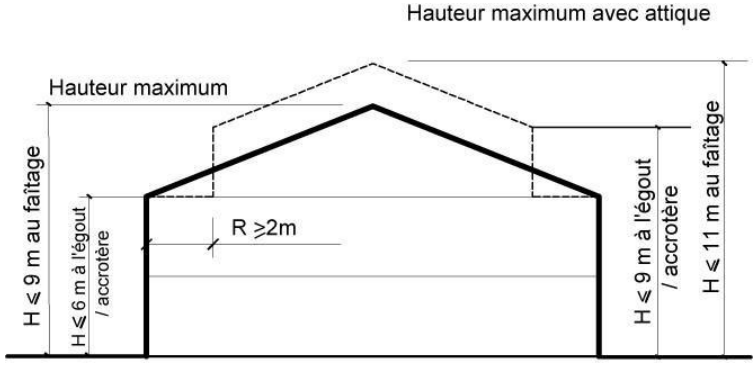


La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois lorsque qu'une annexe est édifiée le long des limites séparatives latérales, sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 mètres.

10.2.2. Dans les secteurs UZec2 et UZec3

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (cf. schéma suivant).



Une possibilité de réaliser un étage en attique représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée, dans ce cas la hauteur maximum est fixée à 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 11 m au faîtage (cf. schéma ci- dessus).

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois lorsque qu'une annexe est édifiée le long des limites séparatives latérales, sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, 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 UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de créer un cadre de vie de qualité préservant les caractéristiques d'un paysage à dominante forestière.

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

Compte tenu du caractère forestier et de "quartier jardin" de la ZAC de Lapuyade, 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.

11.3.1 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.

Couvertures

11.3.2 Les couvertures traditionnelles des constructions comprendront un minimum deux pants de toiture. Elles doivent être réalisées,- en tuiles terre cuite « canal » à fort galbe de teinte unie naturelle claire ; les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites. 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 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.).
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.

11.3.3 Les égouts et les faîtages des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires soit à la façade de la parcelle sur voie, soit aux limites séparatives latérales.

Les toits des bâtiments d'angle peuvent 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.

11.3.4 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

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

11.3.6 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur). Les baies vitrées sont toutefois permises.

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

Épidermes

11.3.8 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.

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

11.3.10 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

Couleurs des menuiseries

11.3.11 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.

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

11.4. Constructions annexes

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. Clôtures

11.5.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en 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.

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

11.5.3. En limites séparatives latérales et arrières, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,80 mètres**.

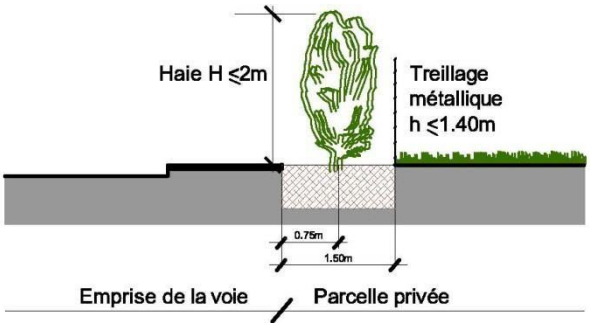
11.5.4. En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,40 mètres**.

11.5.5. **Dans les secteurs UZec1 et UZec3**

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique de teinte foncée et les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique de teinte foncée, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique de teinte foncée et respectant les dispositions du schéma ci-après.
- les parois à claire-voie en bois massif n'excédant pas 1,40 mètres de hauteur, (composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux d'environ 10 x 10 cm en alternance coté intérieur et coté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige).
- les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m.

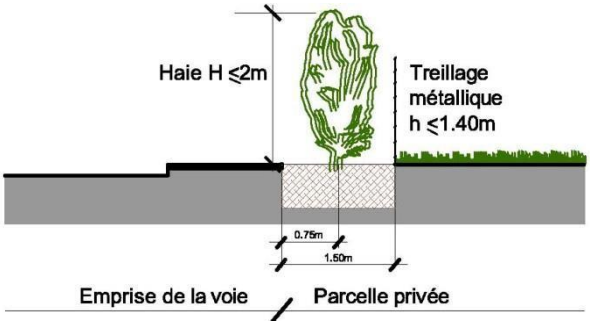


11.5.6. Dans le secteur UZec2

Sur limite séparative, les clôtures devront être composées de préférence de parois opaques ou à claire-voie assurant l'intimité des jardins (mur, panneaux de bois) ; les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique de teinte foncée, les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle) étant également admises ; dans tous les cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique de teinte foncée et respectant les dispositions du schéma ci-contre
- les parois à claire-voie en bois massif n'excédant pas 1,40 mètres de hauteur, (composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux d'environ 10 x 10 cm en alternance coté intérieur et coté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige).
- les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m.



ARTICLE UZ 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.
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 ≤40 m^2 : 1 place par logement. - 40 m^2 ≤ surface de plancher ≤75 m^2 : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 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 ≤100 m^2 : 1 place par tranche de 15 m². - surface de plancher >100 m^2 : 1 places par tranche de 30 m².
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 ≤70 m^2 : 2 places. - surface >70 m^2 : 1 places par tranche de 25 m².
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 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

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.

Pour les constructions nouvelles, un minimum de 50 % des places de stationnement exigées réglementairement, ci-après, réalisées sur le terrain d'assiette du projet doit être incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments soit dans une construction affectée au stationnement, soit « en silo », soit semi-enterrée ou en sous-sol.

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'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.

12.5.2. 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 UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance en application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

13.1. Les espaces libres doivent être aménagés (en jardin d'agrément) ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants pourront être imposées des surlargeurs de voirie, style mails plantés, des aires de jeux aménagées, etc.

13.2. Modalités d'application communes aux secteurs UZec1, UZec2, UZec3

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

Dans tous les secteurs, un minimum de 80% des superficies obtenues par l'application des pourcentages « d'espaces libres » doivent être en pleine terre et traitées en espace vert. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. 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.

13.3. Règles communes de gestions des espaces collectifs aux secteurs UZec1, UZec2, UZec3

Dans le cadre du programme d'équipements publics de la ZAC, en complément des espaces verts attenants aux voies de circulation, un minimum 30 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération sera traité en espace collectif paysager.

Dans les espaces forestiers, les coupes rases seront limitées au strict nécessaire à la réalisation des emprises de voies de circulation.

Dans les espaces non boisés, le couvert forestier sera reconstitué avec des pins et des essences mésophiles adaptées au milieu.

Les boisements de feuillus bordant le réseau de crastes existantes seront préservés par rapport à l'axe de la craste par une bande de retrait de 10 mètres de large et reconstitués dans le cadre des travaux d'aménagement du réseau d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

Le programme d'équipement public comprend :

- Les voies primaires, secondaires, tertiaires.
- Les cheminements piétons.
- Les pistes cyclables.
- Les espaces verts et les bassins de régulation des eaux pluviales.
- Le réseau de crastes assurant l'assainissement pluvial à ciel ouvert.

13.4. Espaces privatifs

13.4.1. Dans le secteur UZec1

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace libre planté de **40 %** de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

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).

13.4.2. Dans le secteur UZec2

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace libre planté de **40 %** de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

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).

13.4.3. Dans le secteur UZec3

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace libre planté de **60 %** de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

□ □ □

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UE 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 spécialisée est réservée à l'accueil, conformément aux objectifs fixés par le PADD, des équipements collectifs publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants.

Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

*En outre, **deux secteurs** spécifiques ont été prévus pour gérer des ensembles particuliers :*

*- Le **secteur UEa** concernant les bâtiments et installations de la plate-forme aéroportuaire de Biscarrosse – Parentis. Il est destiné à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, les activités et les services en relation économique ou fonctionnelle avec les activités aéronautiques et aéroportuaires. Ce secteur est inclus dans un périmètre identifié comme « village économique » en application de la loi Littoral sur la commune de Biscarrosse.*

*- Le **secteur UEp** couvrant les installations d'accueil des bateaux sur les deux lacs aux lieux-dits « Maguide » et « Navarrosse ».*

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1. Dans la zone UE proprement dite et le secteur UEp, les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, aux hébergements hôteliers, aux bureaux, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Dans la zone UE proprement dite uniquement, les constructions nouvelles et les extensions destinées aux commerces à l'exception de ceux qui pourront être intégrés dans le projet d'aménagement global du site *« Latécoère »*.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. 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.

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

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

2.1. Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies, colonies de vacances.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées…
- Les établissements d'action sociale.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle.
- Les établissements sportifs, notamment les activités portuaires et nautiques.
- Les installations et équipements techniques.
- …

2.2. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa 2.1 précédent.

2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées à l'alinéa 2.1 précédent.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations visées à l'alinéa 2.1 précédent 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.

2.5. Dans le secteur UEa sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations affectées aux services aéronautiques, telles que installations techniques, aérogares, hangars, magasins de fournitures et de matériels, ainsi que les stations-service.
- Les locaux d'habitation destinés au gardiennage, dans le cadre de la stricte nécessité du service de l'aéroport, dans la limite d'un logement par unité foncière, avec une surface maximale de 50m², et intégré dans le bâtiment d'activités ou situé au niveau du portail d'accès à l'entreprise.
- Les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- Les services et commerces d'accueil liés à la fréquentation des aérogares.
- Les constructions et installations complémentaires à l'activité aéroportuaire, telles que hébergement hôtelier, restaurants, activités tertiaires (dont formation), agences de location de véhicules.

2.6. Dans le secteur UEp sont autorisés le dragage, la création d'appontements, de quais, d'installations techniques et de commerces (si ces derniers sont liés à l'activité portuaire ou nautique) à l'exclusion de toute autre construction.

2.7. 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.

2.8. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[12] 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'incendie[13] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.9. 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.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 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 la **RD 146**, la **RD 305** et la **RD 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.

[12] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.
[13] Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

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 UE 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 ou 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 UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 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 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.

6.3. 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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UE 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) respectera les dispositions suivantes **:**

- **Soit sur une des limites latérales.**
- **Soit en recul de ces mêmes limites latérales**.

Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale, la façade latérale d'une construction devra respecter un recul vis-à-vis de la limite opposée, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

7.2. 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 **3 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 **4 mètres** dans une bande de 3 mètres

à partir de la limite.

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 annexes isolées de la construction principale d'une surface de plancher tout compris n'excédant pas 30 m^2.
- 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions principales mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, **n'est pas réglementée dans la zone UE proprement dite**. **Dans le secteur UEa**, la hauteur des constructions et installations visées à l'alinéa 2.5 n'est pas règlementée. Les limitations de hauteur d'obstacle règlementées par les servitudes aéronautiques de dégagement associées à l'aérodrome devront cependant être prises en compte. **Dans le secteur UEp**, cette hauteur est limitée à **13 mètres** pour les constructions et installations visées à l'alinéa 2.6.

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

10.2.2. Hauteur relative

a) La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeue au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points, (soit h ≤1).

b) La hauteur d'une construction édifiée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite ne soit pas supérieur à deux fois la largeur de cette dernière.

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, installations affectées aux services aéronautiques, 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 m^2.

ARTICLE UE 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.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

11.3. En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.4. La pente des toitures ne doit pas excéder 45 % avec un débord de toiture de 0,50 m minimum en cas de couverture traditionnelle réalisée en tuiles. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

• Clôtures

11.5.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en 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.

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

11.5.3. En limites séparatives latérales et arrières, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,80 mètres.**

11.5.4. En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,40 mètres**.

• Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage

11.8. 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.

11.9. 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 UE 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

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum **2 places** de stationnement par logement. - 1 place de stationnement pour 4 personnes (étudiant ou personnel).
Établissements d'enseignement	- Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes d'une superficie de 3 m^2 par classe
Constructions destinées au commerce	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de vente ou d'atelier : - surface ≤70 m^2 : **2 places**. - surface >70 m^2 : **1 places** par tranche de 25 m².
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	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.

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. Les dispositions complémentaires

12.4.1. 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.

12.4.2. 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 UE 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 correspondent aux espaces libres plantés. 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 surlargeurs 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.

• Éléments protégés au titre de la loi paysage

13.5. 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 seront remplacés par des essences identiques.
- 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

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

Non réglementé.

□ □ □

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UK 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 spécialisée, délimitée en application de l'article L. 121-9 du Code de l'Urbanisme, est exclusivement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage incluant les équipements communs et les activités de commerce et de restauration qui y sont liées.

La Cour Administrative d'Appel, (CAA), de Bordeaux a procédé à une annulation partielle du PLU de Biscarrosse par un arrêt du 14/12/2021. Les zones 1AUt « Lette du vivier », 1AUs « Lily », 1AU « Lette du petit Cugne », restent inapplicables.

CHAPITRE 7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

SECTION I

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

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UK 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 aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt et à l'habitation en dehors des conditions précisées à l'alinéa 2.2. ci-après.

1.2. Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.4. 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.

1.5. Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières, notamment le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement pouvant être fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme :

2.1. Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs (à l'exception du camping du « Vivier ») et de résidences mobiles de loisirs conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. S'ils sont strictement liés à l'exploitation des campings et des parcs résidentiels :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce, à la restauration et aux bureaux.
- Les aménagements et équipements ludiques et de loisirs.

2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas 2.1 et 2.2 précédents.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations visées aux alinéas 2.1 et 2.2 précédents 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.

2.5. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[14] 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[15] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

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.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UK 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

[14] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.
[15] Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

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 la **RD 305** et sur la **RD 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 projets veilleront à organiser les circulations à l'intérieur de la zone dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant et des parkings intégrés au site.

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 UK 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 ou 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 UK 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, **toute construction, habitations légères de loisirs** (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris), ou installation (notamment les emplacements de tente et de caravane) seront implantées :

- **En retrait 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 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.
- Par rapport aux voies privées desservant l'intérieur des campings, ce retrait est ramené à **3 mètres**.

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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UK 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, habitations légères de loisirs, balcons non compris, ou installation (notamment les emplacements de tente et de caravane) **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 ≥ H/2 avec minimum 5 m).

7.2. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, toute 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.

7.3. 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UK 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 4 mètres.

ARTICLE UK 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.
- 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 UK 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. Normes de hauteur

10.2.1. La hauteur des constructions principales mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **8 mètres**.

10.2.2. 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 UK 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. 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.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. 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) Extension ou transformation de constructions existantes

11.2.2. 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.

b) Constructions nouvelles

11.2.3. 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

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

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

Couvertures

11.2.6. 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% avec un débord de toiture de 0,50 m minimum. Des pentes supérieures pourront être autorisées ou imposées, en fonction 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.).

11.2.7. 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.

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

11.2.9. 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

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

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

11.2.12. Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur). Les baies vitrées sont toutefois permises.

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

Épidermes

11.2.14. 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.

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

Couleurs des menuiseries

11.2.16. 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.

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

d) Dispositions pour les habitations légères de loisirs

11.2.18. Elles devront respecter les caractéristiques architecturales suivantes :

- Pour les constructions qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles de teinte unie rouge avec un débord de toiture de 0,50 m minimum.
- L'aspect des murs extérieurs sera traité de préférence dans les tons soutenus à même de faciliter l'insertion dans le site et à l'exclusion du blanc et des blancs cassés.
- Il sera fait au maximum emploi du bois traité dans des teintes sombres ou naturelles. Les parties maçonnées seront traitées dans un matériau unique apparent.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en 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.

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

11.3.3. En limites séparatives latérales et arrières, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,80 mètres.**

11.3.4. En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,40 mètres**.

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

ARTICLE UK 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 UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Dispositions générales

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 aménagements paysagers devront limiter l'impact visuel depuis l'extérieur au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

13.4. Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

13.5. L'aménagement veillera à répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

13.6. 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.

• Éléments protégés au titre de la loi paysage

13.7. 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 seront remplacés par des essences identiques.
- 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

13.8. 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.

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.9. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

□ □ □

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des activités économiques. Elle est organisée en trois secteurs pour tenir compte des différences d'affectation des terrains :

*- **Le secteur UXc**, dont la vocation est l'accueil spécifique des constructions destinées au commerce. Il couvrant les trois sites de Laouadie au Nord, de l'avenue Lyautey au centre et de Pastebuch au Sud.*

*- **Le secteur UXi**, marqué par une plus grande mixité de vocation et où l'on retrouve des établissements à usage commercial, industriel et artisanal. Il couvre la zone d'activité de La Mountagnotte au Nord de la RD 652.*

*- **Le secteur UXa**, couvrant un périmètre sur le site de l'aérodrome de Biscarrosse – Parentis, destiné à accueillir des activités. Ce secteur est inclus dans un périmètre identifié comme « village économique » en application de la loi Littoral sur la commune de Biscarrosse.*

CHAPITRE 8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION I

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1. Dans le secteur UXc, les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'artisanat et à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation.

1.2. Dans les secteurs UXa et UXi, les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation (sous réserve des dispositions de l'alinéa 2.4. de l'article UX 2 ci-après, pour le secteur UXa).

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les déchetteries et les containers mis à disposition du public sur emprise publique ou privée.

1.6. 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.

1.7. Les carrières.

ARTICLE UX 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 création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales 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.

2.3. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[16] 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[17] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.4. Dans le secteur UXa, seules les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et services publics sont autorisées.

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.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 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

[16] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.
[17] Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

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. Sa largeur sera de 3 mètres au minimum. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement existant ou futur, devra être prévu.

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 652** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

La création d'accès juxtaposés ou de places de stationnement juxtaposées, 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 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 UX 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 ou 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 UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 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 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 4 mètres auxquels 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. **Lorsque voie correspond à la limite de la zone UX** (quel que soit le secteur) au contact des zones à vocation principale d'habitat adjacentes existantes ou à urbaniser, les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport au dit alignement.

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 :

- 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UX 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) respectera les dispositions suivantes **:**

- **Soit sur une des limites latérales.**
- **Soit en retrait de ces mêmes limites latérales**.

7.2. 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 :

- **Soit sur la limite de fond de parcelle.**
- **Soit en retrait de cette même limite de fond**.

7.3. Lorsque la construction n'est pas implantée en limite latérale ou en limite de fond de parcelle, le 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 **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

7.4. Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone UX (quel que soit le secteur) au contact des zones à vocation principale d'habitat adjacentes existantes ou à urbaniser, les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres**.

7.5. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.6. Une majoration des distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléas fort du risque incendie de forêt sera exigée :

- 20 mètres pour les constructions relevant de la destination « industrie »
- 30 m pour les ICP constituant un risque d'incendie ou d'explosion

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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE UX 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.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **60 %** 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 UX 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 :

- **Dans les secteurs UXa et UXc**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **10 mètres**, mesurée à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère.
- **Dans le secteur UXi**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **15 mètres**, mesurée à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère.
- 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 UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. 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.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. 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.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

11.2.3. Façades

- Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, …) et de type lissé, taloché ou projeté fin, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
- Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ne devront pas être visibles du domaine public. Le choix de leur installation doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière et devra rechercher la meilleure intégration possible.

11.2.4. Toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil…).
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.2.5. Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies d'essences rustiques, ou bien de claires-voies. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,80 mètres.**

ARTICLE UX 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

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé au minimum **2 places** de stationnement par logement.
Constructions destinées aux bureaux	- 1 place par tranche de **25 m²** de plancher jusqu'à 100 m². - 1 place par tranche de **50 m²** de plancher au delà de 100 m².
Constructions destinées au commerce	- 2 places pour une surface de vente ou recevant du public inférieure ou égale à 70 m². - 1 place par tranche de **25 m²** de surface de vente ou recevant du public supérieure à 70 m².
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	- 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m². - 1 place par tranche de **30 m²** de surface de plancher supérieure à 100 m².

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.

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

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 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.

12.5.2. 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 UX 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.

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.

• Normes quantitatives

13.6. 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.

13.7. 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.

13.8. 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 20 %.

13.9. Les dépôts et stockage réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockage autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.10. 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.

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.11. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

□ □ □

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AUC est une zone à caractère naturel de la commune, destinées à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

La zone 1AUC correspond aux terrains affectés à une urbanisation organisée participant au confortement du centre-ville aux lieux-dits « 14 Juillet », « voie nouvelle Nord » et « Triscos ».

CHAPITRE 9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

SECTION I

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

ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

1.2. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement.

1.3. Les constructions destinées à l'habitation, aux commerces ou aux bureaux qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement définie à l'article 2.1.

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

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. 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 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :

2.1. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que simultanément :

- Elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique…), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3. Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4. 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.

2.5. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[18] 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[19] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

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.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

• Accès

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les accès pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise des voies. Ce sas pourra être conçu pour pouvoir y placer un container de

[18] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.
[19] Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

collecte des ordures ménagères.

3.3. Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 mètres.

3.4. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres, deux accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois, les accès doivent être au maximum regroupés.

3.5. La création d'un accès à une construction sous la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

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

• Voirie

3.6. Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.7. 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 :

- Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 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.

3.8. Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées, il convient dans ce cas :

- De prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.
- De prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 mètres. Dans ce cas, elles doivent 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.

3.9. Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées :

- ***Dans le secteur « 14 Juillet » :***
  - Voies primaires et secondaires, emprise 16 mètres avec points de passage A1, B1, C1, D1, E1.
  - Voie tertiaire, emprise 10 mètres.
- ***Dans le secteur « Voie Nouvelle Nord » :***
  - Voies, emprise 21,50 mètres avec points de passage A2, B2.
- ***Dans le secteur du lieu-dit « Triscos » :***
  - Voies primaires et secondaires, emprise 14 mètres avec points de passage A3, B3.
  - Voie tertiaire, emprise 10 mètres.

ARTICLE 1AUC 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.

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 1AUC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

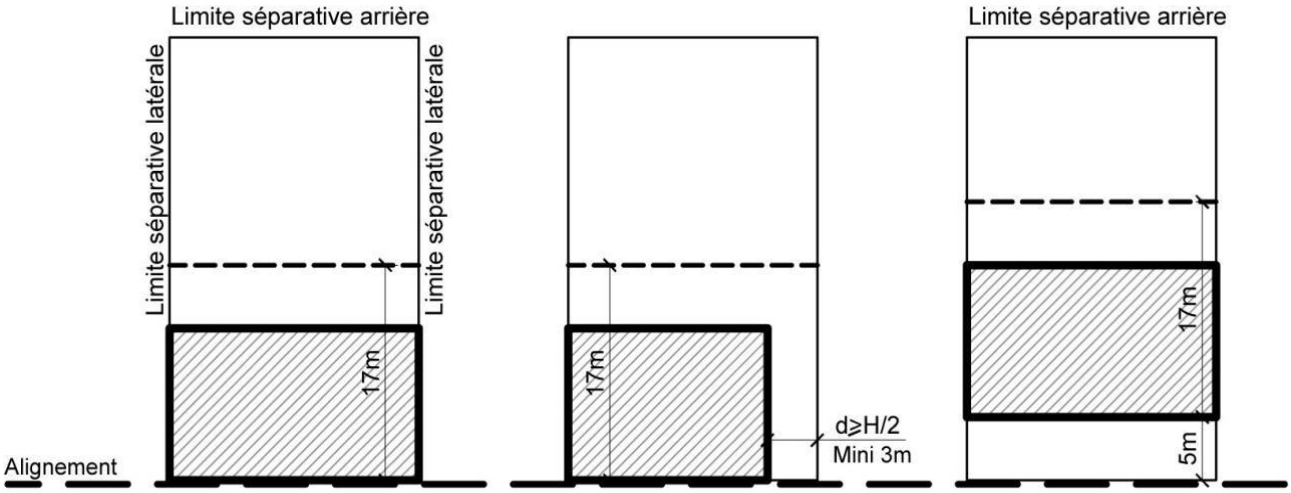
ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

6.1. Dispositions applicables dans le secteur *« Voie Nouvelle Nord »*

6.1.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons [20] , saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante (cf. schémas 6.1.1, 6.1.1 bis ci-dessous) :

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

- **En ordres continu et semi-continu** : implantation à l'alignement à l'intérieur d'une bande de **17 mètres** de profondeur sur toute la hauteur de la façade.

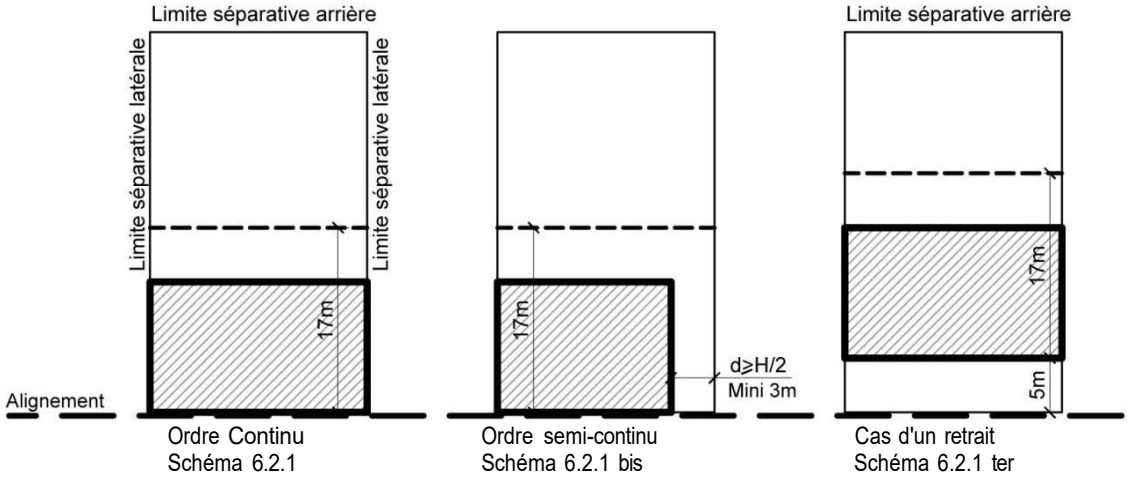


Toutefois, lorsqu'un retrait figure au plan de zonage, les constructions doivent être implantées sur ce retrait conformément aux dispositions graphiques et la bande de 17 m de profondeur comptée à partir de ce retrait (cf. schéma 6.1.1 ter ci-dessus).

6.2. Dispositions applicables dans le secteur *« 14 juillet »*

6.2.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons [21] , saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante (cf. schémas 6.2.1, 6.2.1 bis ci-dessous) :

- **En ordres continu et semi-continu** : implantation à l'alignement à l'intérieur d'une bande de **17 mètres** de profondeur sur toute la hauteur de la façade.



Toutefois, lorsqu'un retrait figure au plan de zonage, les constructions doivent être implantées sur ce retrait conformément aux dispositions graphiques et la bande de 17 m de profondeur comptée à partir de ce retrait (cf. schéma 6.2.1 ter ci-dessus).

6.2.2. Sur un terrain ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 15 m, les constructions peuvent être implantées, soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou

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

privée.

6.3 Dispositions applicables dans le secteur *« Triscos »*

6.3.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons [22] , saillies d'avant-toit, emmarchements, acrotères non compris) peuvent être implantées, soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m.

6.4 Dispositions applicables à tous les secteurs

6.4.1. Les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance en application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

6.4.2. 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, pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

6.4.3. 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, …

6.4.4. Les piscines seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées.

ARTICLE 1AUC 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. Dispositions applicables dans le secteur *« Voie Nouvelle Nord »*

7.1.1. Les constructions à édifier en ordre continu et semi-continu doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 17 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- En **ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre (cf. schéma 6.1.1 ci-dessus).

ou

- En **ordre semi-continu**, sur l'une des limites latérales et sur l'autre à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d ≥ H/2 avec minimum 3 m), (cf. schéma 6.1.1 bis).

7.1.2. Sur un terrain ayant une largeur de façade supérieure ou égale à 35 mètres, les constructions peuvent être implantées en peigne par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées ; elles pourront disposer éventuellement d'un rez-de-chaussée continu limité aux deux tiers de la largeur de façade de la construction sur voie (cf. schéma 7.1.2).

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

Dans ce cas, les façades ou parties de façades situées en vis-à-vis doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 5 mètres (d > H/2 avec minimum 5 m).

Pour les limites séparatives latérales, il sera fait application des dispositions de l'alinéa 7.1.1.

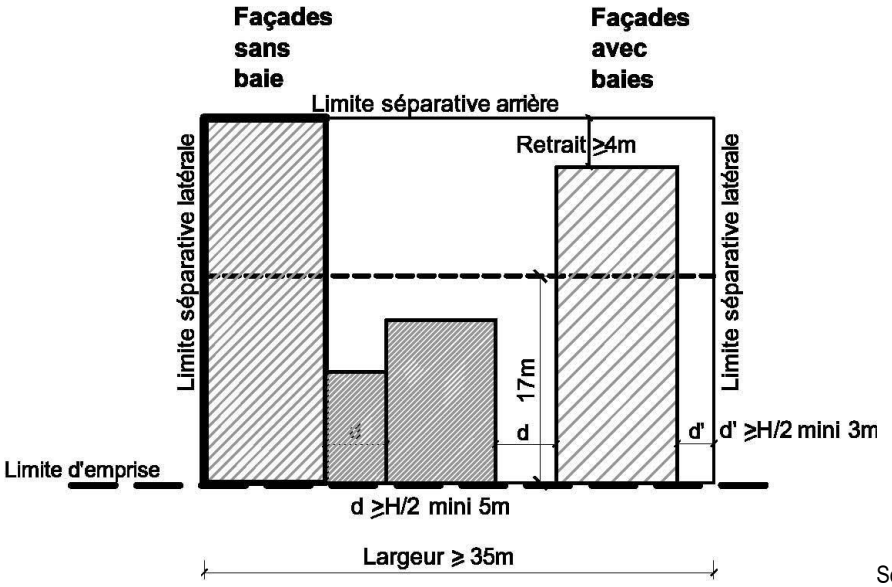


Schéma 7.1.2

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en respectant l'une des dispositions suivantes (cf. schéma 7.1.2 ci-dessus).

- En limite de la limite séparative arrière si la façade ne comporte pas de baie.
- En retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative arrière si la façade comporte des baies.

7.2 Dispositions applicables dans le secteur « 14 juillet »

7.2.1. Les constructions devront être implantées en ordre semi-continu à l'intérieur d'une bande de 17 mètres de profondeur à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, sur l'une des limites latérales et sur l'autre à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d ≥ H/2 avec minimum 3 m), (cf. schéma 7.2.1).

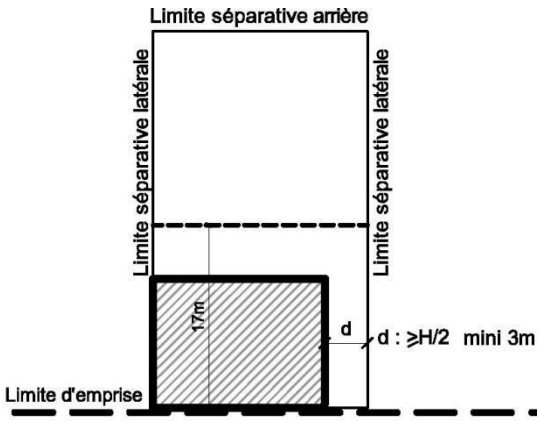


Schéma 7.2.1

7.2.2. Sur un terrain ayant une largeur de façade supérieure ou égale à 35 mètres, les constructions implantées dans la bande de 17 mètres peuvent être implantées en peigne par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées y compris au-delà de cette bande ; elles pourront disposer éventuellement d'un rez-de-chaussée continu limité au 2/3 de la largeur de façade de la construction sur voie (cf. schéma 7.2.2).

Dans ce cas, les façades ou parties de façades situées en vis-à-vis doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 5 mètres (d ≥ H/2 avec minimum 5 m).

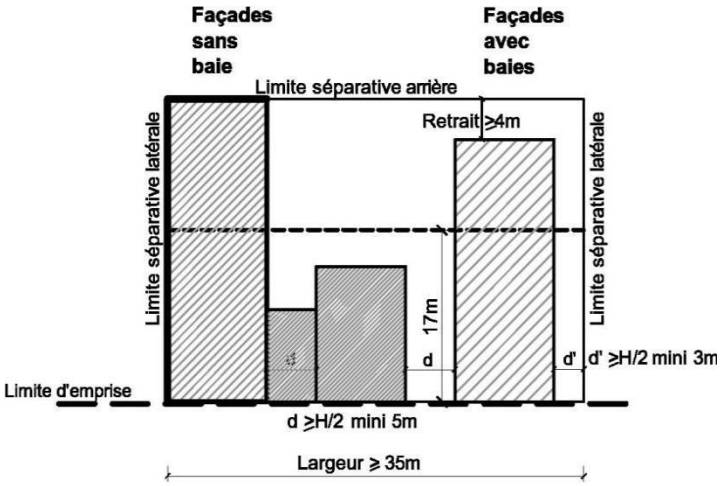


Schéma 7.2.2.

Pour les limites séparatives latérales, il sera fait application des dispositions de l'alinéa 7.1.1.

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en respectant l'une des dispositions suivantes (cf. schéma 7.2.2) :

- En limite de la limite séparative arrière si la façade ne comporte de baie.
- En retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative arrière si la façade comporte des baies.

7.2.3. Sur un terrain ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 15 m, les constructions seront implantées, soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m).

7.3 Dispositions applicables dans le secteur *« Triscos »*

7.3.1. Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d ≥ H/2 avec minimum 3 mètres).

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres par rapport à cette limite.

7.3.2. Sur un terrain ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 15 m, les constructions seront implantées, soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m).

7.4 Dispositions applicables à tous les secteurs

7.4.1. Les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance en application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

7.4.2. *L*es 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 pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4.3. 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, …

7.4.4. Les piscines seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

8.1. La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 5 mètres (d ≥ H/2 avec minimum 5 m) ; en cas de façade avec baie, cette distance est portée à la hauteur de la construction la plus haute (d = H avec un minimum de 9 m), (cf. schémas 8.1 et 8.1 bis).

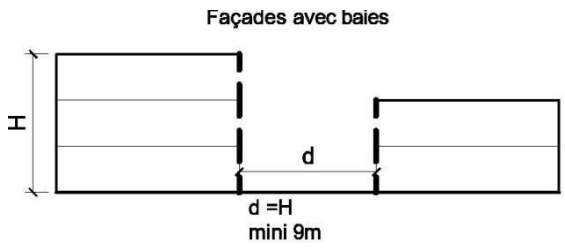


Schéma 8.1

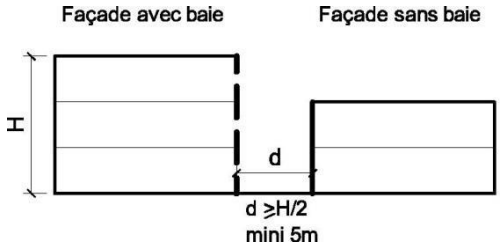


Schéma 8.1 bis

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

ARTICLE 1AUC 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

9.2.1. Secteur « Voie Nouvelle Nord »

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à 75 % de la surface de la bande des 17 mètres (S1) mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques et privées ou du retrait s'il existe ; dans le cas où le rez-de-chaussée est destiné à du stationnement de véhicules ou à une activité de bureaux, de commerce ou d'artisanat représentant au moins à 70 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée, l'emprise au sol n'est pas limitée (cf. schéma 9.2.1.).

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à 50 % de la surface qui reste au-delà de la bande de 17 mètres (S2), (cf. schéma 9.1).

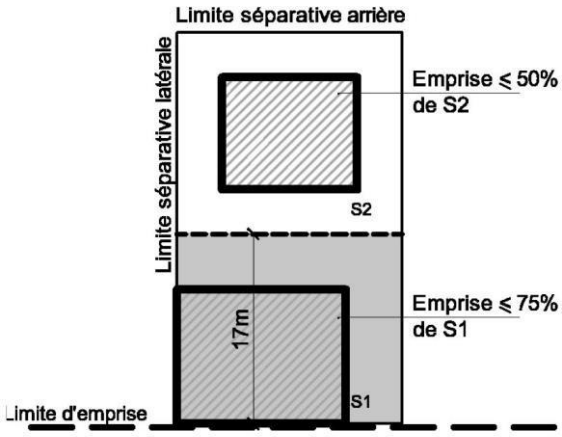


Schéma 9.2.1

9.2.2. Secteur « 14 juillet »

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à 50 % de la surface de l'ilot de propriété (unité foncière).

9.2.3. Secteur « Triscos »

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à 40 % de la surface de l'ilot de propriété (unité foncière), à l'exception des parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m où elle ne devra pas excéder 50 %.

9.3. Dispositions applicables à tous les secteurs

Les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance en application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

9.4. 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.

De plus, Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

ARTICLE 1AUC 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.

La hauteur maximale à l'acrotère pourra être augmentée au maximum de 1 m pour permettre la réalisation d'un garde-corps maçonné, ou à barreaudage métallique.

10.2. Normes de hauteur

Dans les Secteurs « Voie Nouvelle Nord », « 14 juillet » et « Triscos »

10.2.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (cf. schéma 10.2.1).

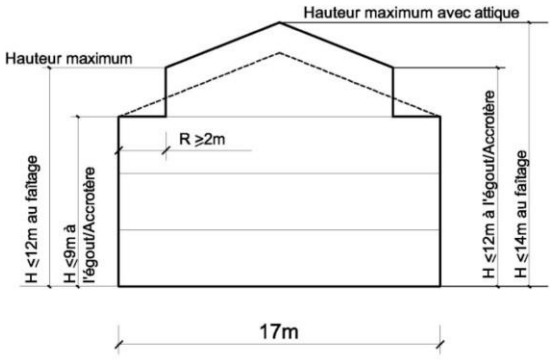


Schéma 10.2.1

Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètres pour réaliser (cf. schéma 10.2.1 bis) :

- Soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules.
- Soit un rez-de-chaussée destiné à une activité de commerce ou d'artisanat occupant au moins 70 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

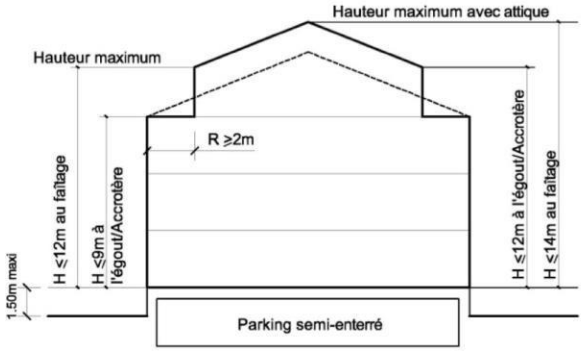


Schéma 10.2.1bis

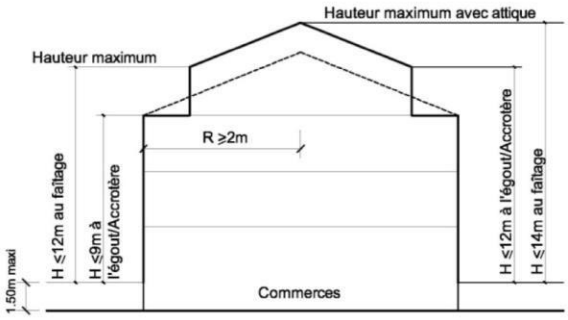


Schéma 10.2.1bis

10.2.2. Une possibilité de réaliser un étage en attique en retrait ≥ 2 m du nu extérieur de la façade et représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée, dans ce cas la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14 mètres au faîtage (cf. schéma 10.2.1).

Toutefois, il pourra être autorisé d'introduire ponctuellement des éléments architecturaux en débordant sur le retrait de 2 m, pour exprimer le rythme parcellaire ou la décomposition du linéaire de façade en séquences.

10.2.3. La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois lorsque qu'une annexe représentant une SHOB inférieure ou égale à 30 m^2 est édifiée le long des limites séparatives, sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 mètres.

Dans le Secteur « Triscos »

10.2.4. La hauteur maximale des constructions nouvelles est portée à 12 mètres à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 15 mètres au faîtage.

10.2.5. Une possibilité de réaliser un étage en attique en retrait ≥ 2 m du nu extérieur de la façade et représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée, dans ce cas la hauteur maximum est fixée à 15 mètres à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 16 mètres au faîtage.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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.

De plus, Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Objectifs

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

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

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.

11.4. Clôtures

11.4.1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.4.2. Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

11.4.3. Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique et respectant les dispositions du schéma 11.4.
- Les grilles en fer forgé ou acier soudé posées sur soubassement d'une hauteur maximum de 40 cm, l'ensemble n'excédant pas 1.40 mètres de hauteur.
- Les clôtures maçonnées sont interdites le long de la craste de la Rose.

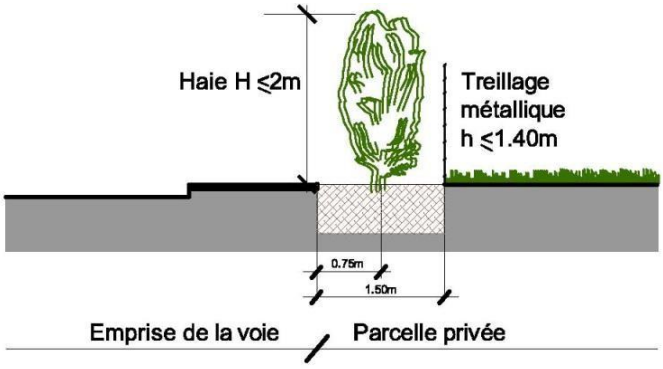


Schéma 11.4

ARTICLE 1AUC 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.
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 ≤40 m² : **1 place** par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1**,5 places** par logement. - surface de plancher >75 m² : **2 places** par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé au minimum **1 place par tranche de 100 m²** de surface de plancher.
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 ≤70 m² : **2 places**. - surface >70 m² : **1 places** par tranche de 25 m².
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 m² 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 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.

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.

Pour les constructions nouvelles, un minimum de 50 % des places de stationnement exigées réglementairement, ci-après, réalisées sur le terrain d'assiette du projet doit être incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments soit dans une construction affectée au stationnement, soit « en silo », soit semi-enterrée ou en sous-sol.

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.

12.5.4. Alimentation électrique des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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 1AUC 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 ni 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. Dans tous les secteurs, un minimum de 80% des superficies obtenues par l'application des pourcentages « d'espaces libres » doivent être en pleine terre et traitées en espace vert. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

13.4. 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. 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 15 et 25 mètres.

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

13.6. 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.

• Normes quantitatives

13.4. Dispositions applicables dans le secteur *« Voie Nouvelle Nord »*

13.4.1. Cas des parcelles de profondeur inférieure ou égale à 19 m

Non réglementé.

13.4.2. Autres cas

Sur chaque parcelle, le pourcentage minimum d'espace libre est fixé à (cf. schéma 13.4.2) :

- 25 % de la surface de la bande de 17 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques et privées ou du retrait s'il existe ; elle n'est pas réglementée dans le cas où, soit des espaces de stationnement des véhicules, soit une activité de bureaux, de commerce ou d'artisanat représentent au moins 70 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.
- 30 % de la surface qui reste au-delà de la bande de 17 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques et privées.

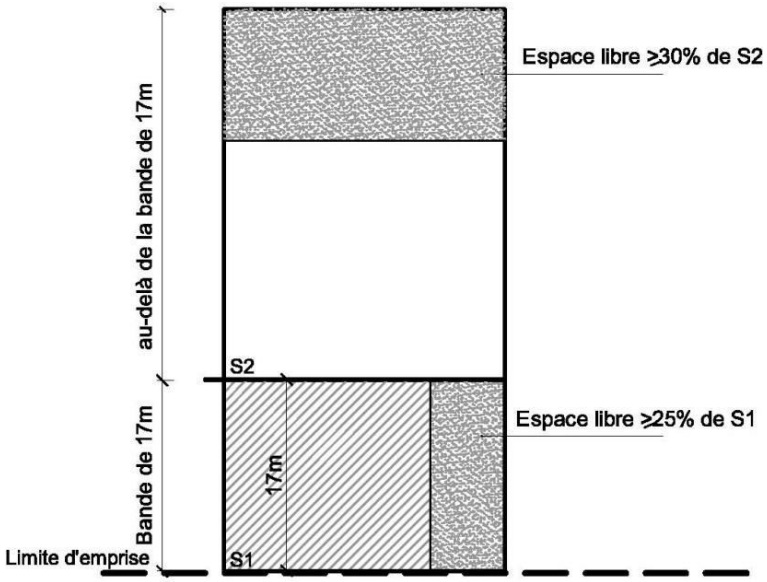


Schéma 13.4.2

13.5. Dispositions applicables dans le secteur *« 14 juillet »*

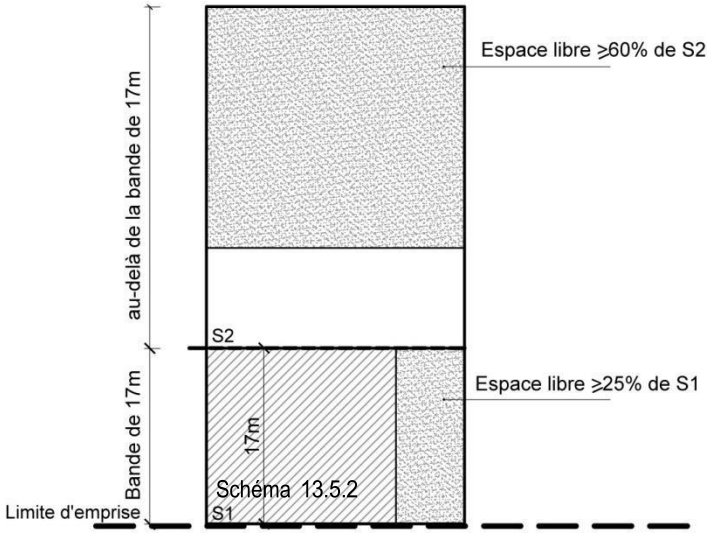
13.5.1. Cas des parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m

Sur chaque parcelle, le pourcentage minimum d'espace libre est fixé à 30 % de sa surface.

13.5.2. Autres cas

Sur chaque parcelle, le pourcentage minimum d'espace libre est fixé à (cf. schéma 13.5.2) :

- 25 % de la surface de la bande de 17 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques et privées ou du retrait s'il existe ; elle n'est pas réglementée dans le cas où, soit des espaces de stationnement des véhicules, soit une activité de bureaux, de commerce ou d'artisanat représentent au moins 70 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.
- 60 % de la surface qui reste au-delà de la bande de 17 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques et privées.



13.5.3. Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 20 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies ou boisements constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies, etc.

13.5.4. Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre

de haute tige pour 4 places, (circonférence 10/12 minimum), arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

13.5.5. 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.

13.6. Dispositions applicables dans le secteur *« Triscos »*

13.6.1. Cas des parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m

Sur chaque parcelle, le pourcentage minimum d'espace libre est fixé à 30 % de sa surface.

13.6.2. Autres cas

Sur chaque parcelle, le pourcentage minimum d'espace libre est fixé à 40 % de sa surface.

Toutefois, Il n'est pas fixé de pourcentage minimum d'espace libre pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

13.6.3. Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 20 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies ou boisements constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies, etc.

13.6.4. Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, (circonférence 10/12 minimum), arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

13.6.5. 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.

Normes qualitatives

13.7. Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, doivent être revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

13.8. Le stationnement est interdit, d'une part, dans les marges de recul, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction et d'autre part, dans les marges de retrait entre les constructions implantées en « peigne » sur une profondeur de 17 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

13.9. Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la piste cyclable du canal seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, …

13.10. 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.

13.11. Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être obligatoirement effectuées conformément aux orientations d'aménagement et aux prescriptions suivantes :

Secteur « 14 Juillet »

Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- La coulée verte centrale.
- Les bandes boisées.
- Les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser doivent être plantés d'arbres de haute tige, dont la hauteur du tronc sous la tête est supérieure à 2,40 mètres ou de baliveaux cépées de hauteur minimale de 1,50 mètres et d'arbustes de taille minimale de 60/80.

• 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).

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.13. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

□ □ □

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AUZ est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone située au contact de zone d'habitat individuel dans le prolongement Nord-Est du centre-ville est principalement destinés à l'accueil de nouveaux logements, dans le cadre de la procédure d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) de « Lapuyade » approuvée le 28 juin 2010.

La réalisation de l'aménagement de la zone se fera par tranches dans le respect du plan d'aménagement de zone valant Orientation d'Aménagement, du présent règlement définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone et sous la condition que les différents points mentionnés sur le plan de zonage soient reliés entre eux. (Point A / Point B, Point A / Point C, Point B / Point C,…).

Cette zone accueillera des équipements publics (crèche, salle municipale, jardin public, école maternelle et primaire), un réseau de voirie, des pistes cyclables et des réseaux adaptés, un habitat varié, avec un objectif de 25 % de logements aidés et des aménagements paysagers de qualité sur 53 hectares au cœur de la ville, dont plus de 40 % d'espaces verts.

De plus, pour gérer dans le détail les différentes composantes du projet, ***quatre secteurs*** *ont également été définis :*

- Le ***secteur 1AUZec1*** *: secteur à vocation principale d'habitat collectif et semi-collectif implanté en ordre discontinu.*

- Le ***secteur 1AUZec2*** *: secteur à vocation principale d'habitat semi-collectif et d'individuel dense implanté en ordre continu ou semi-continu.*

- Le ***secteur 1AUZec3*** *: secteur à vocation principale d'habitat individuel pavillonnaire implanté en ordre discontinu ou semi-continu.*

- Le ***secteur 1AUZep*** *: secteur protégé devant rester à l'état naturel dans le but de préserver les stations d'Erica lusitanica (bruyère du Portugal).*

CHAPITRE 10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

SECTION I

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

ARTICLE 1AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUZ 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

1.2. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement.

1.3. Les constructions destinées aux commerces dépassant une surface de plancher de 300 m^2.

1.4. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou

forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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.

1.10. Dans le secteur 1AUZep, aucun aménagement n'est autorisé à l'exception des travaux destinés à la mise en valeur et à la préservation des stations de Bruyère du Portugal.

ARTICLE 1AUZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :

2.1. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que simultanément :

- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.
- Elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique…), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4. 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.

2.5. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte

contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.6. 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, …).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

• Accès

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

3.3. Le portail sera obligatoirement implanté à l'intérieur de la propriété avec un retrait minimum de 5 m des voies publiques (alignement existant ou à créer) comme des voies privées afin de permettre un stationnement en dehors des voies de circulation, **sauf dans les secteurs 1AUZec1 et 1AUZec2** et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
Ce sas pourra être conçu pour pouvoir y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.4. La création d'un accès à une construction sous la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

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

• Voirie

3.6. Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.7. 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 :

- Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 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.

3.8 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées, il convient dans ce cas :

- De prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.
- De prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 mètres. Dans ce cas, elles doivent 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.

3.9 La cohérence de l'urbanisation est assurée par le respect du schéma de desserte tel que figuré sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le tracé de voies de desserte de ce secteur devra respecter les points de passage obligé portés au plan :

- **secteur 1AUZec1** :

  Voies secondaires :
  avec points de passage C1, D1

- **secteur 1AUZec2** :

  Voies primaires : avec points de passage A2, B2
  Voies tertiaires : avec points de passage C2, D2
  avec points de passage G2, H2

- **secteur 1AUZec3** :

  Voies secondaires : avec points de passage D3,E3, F3, G3
  Voies tertiaires : avec points de passage H3, I3, J3,
  avec points de passage K3, L3
  avec points de passage M3, N3

ARTICLE 1AUZ 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.

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 1AUZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

6.1. Dans le secteur 1AUZec1

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent s'implanter comme suit : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.2. Dans le secteur 1AUZec2

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent s'implanter comme suit : les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.3. Dans le secteur 1AUZec3

Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) devront respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition en annexe du présent chapitre.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions nouvelles (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.4. En cas de réunion de plusieurs lots en une seule main ou de modification des limites de lots, les retraits figurant au plan de composition en annexe du présent chapitre seront appliqués sur la nouvelle limite.

6.5. Lorsque la configuration de la parcelle présente une limite avec le domaine public, non linéaire (courbes, angles successifs), et pour préserver la cohérence architecturale du projet, une implantation dans la bande des 5 mètres pourra être autorisée.

Lorsque l'implantation est à l'alignement, elle concerne au moins la moitié du linéaire de la façade.

6.6. Dans tous les cas, l'implantation de piscines se fera à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées.

6.7. Dans tous les cas, 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 pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

6.8. 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 1AUZ 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 Dans le secteur 1AUZec1

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d ≥ H/2 avec minimum 3 m).

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite.

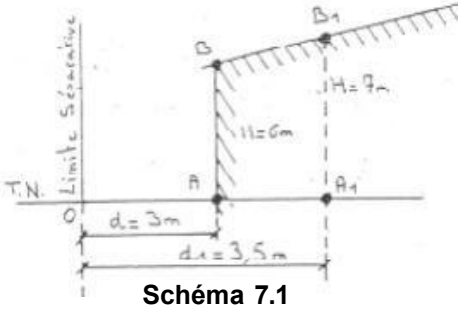


Schéma 7.1

- Au-delà du retrait (d) minimum imposé de 3m, d ≥ H / 2
- d : retrait compris entre le bâtiment et la limite séparative.
- H : hauteur de la construction en un point donné.

7.2 Dans le secteur 1AUZec2

Les constructions pourront être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales soit sur l'une et en retrait de l'autre à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d ≥ H/2 avec minimum 3 m).

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite si leurs façades comportent des baies.

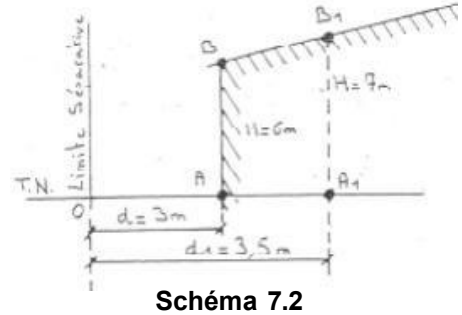


Schéma 7.2

- Au-delà du retrait (d) minimum imposé de 3m, d ≥ H / 2
- d : retrait compris entre le bâtiment et la limite séparative.
- H : hauteur de la construction en un point donné.

7.3 Dans le secteur 1AUZec3

Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) devront respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition en annexe du présent chapitre et s'implanter de la manière suivante :

7.3.1 ***En ordre semi-continu***

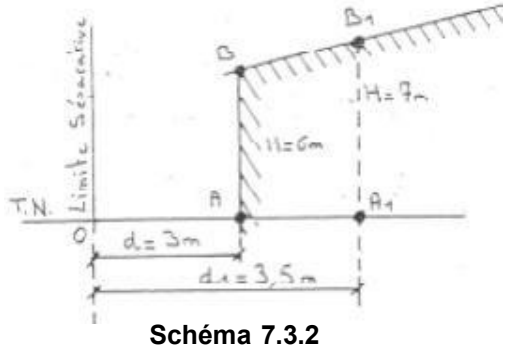
Les constructions devront être implantées sur une seule limite séparative latérale et en retrait de l'autre à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d ≥ H/2 avec minimum 3 m).

Lorsque la construction est contiguë à une limite séparative latérale, sa hauteur dans la bande (contiguë) de 0 à 3,5 m, mesurée sur limite ne doit pas excéder 4,50 m au faitage et 3 m à la partie haute de la sablière.

La limite arrière n'étant pas une limite séparative latérale, pour ce qui concerne cette limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite.

7.3.2 ***En ordre discontinu***

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales et arrières, à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d ≥ H/2 avec minimum 3 m).



- Au-delà du retrait (d) minimum imposé de 3m, d ≥ H/2
- d : retrait compris entre le bâtiment et la limite séparative.
- H : hauteur de la construction en un point donné.

Schéma 7.3.2

7.4 Dans tous les secteurs : les piscines seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives latérales et arrières.

7.5 Dans tous les cas, 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 pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE 1AUZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

8.1 Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité avec toutefois un minimum de 3 mètres.

8.2. Des liaisons ponctuelles entre bâtiments pourront être réalisées par l'intermédiaire d'éléments architecturaux. Ce traitement de continuité présentera une cohérence architecturale avec les

bâtiments à créer ou existants, et devra être générateur de d'emprise au sol.

8.3. Dans le secteur 1AUZec1

La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 5 m (d ≥ H/2 avec minimum 5 m); en cas de façade avec baie, cette distance est portée à la hauteur de la construction la plus haute (d = H avec un minimum de 9 m), (cf. schémas 8.1 et 8.1 bis).

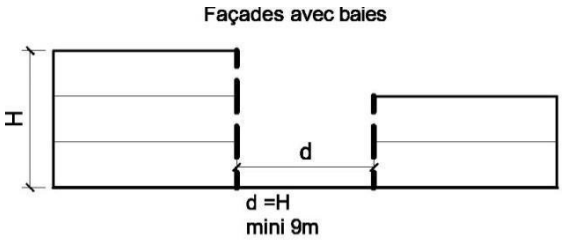


Schéma 8.1 bis

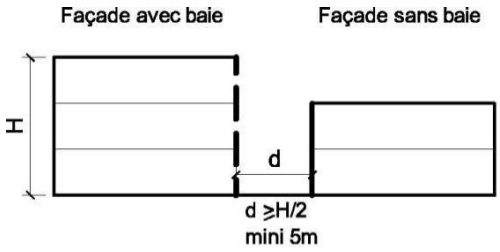


Schéma 8.1

ARTICLE 1AUZ 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance en application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

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.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

9.2.1. **Dans le secteur 1AUZec1, l'**emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la surface de l'îlot de propriété (unité foncière).

9.2.2. **Dans le secteur 1AUZec2, l'**emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la surface de l'îlot de propriété (unité foncière).

9.2.3. **Dans le secteur 1AUZec3, l'**emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la surface de l'îlot de propriété (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.

De plus, Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

ARTICLE 1AUZ 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.

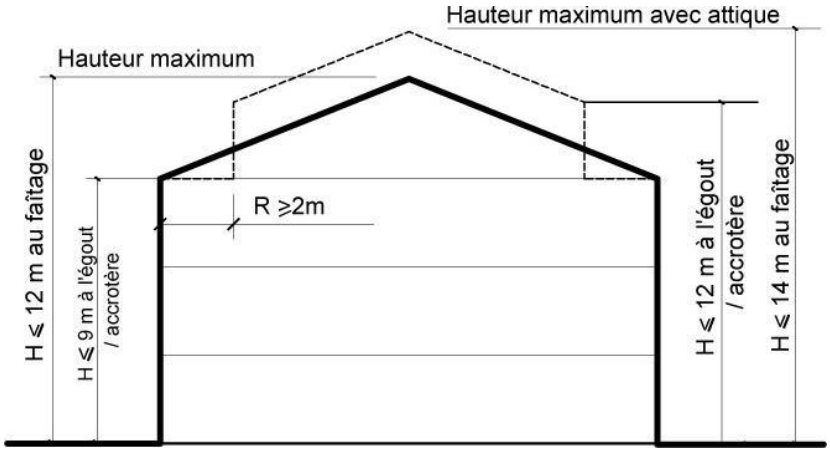
La partie haute de la sablière correspond au point d'interception entre l'arase supérieure du mur de façade et la sous-face de l'avant toit.

La hauteur maximale à l'acrotère pourra être augmentée au maximum de 1 m pour permettre la réalisation d'un garde-corps maçonné, ou à barreaudage métallique.

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Dans le secteur 1AUZec1

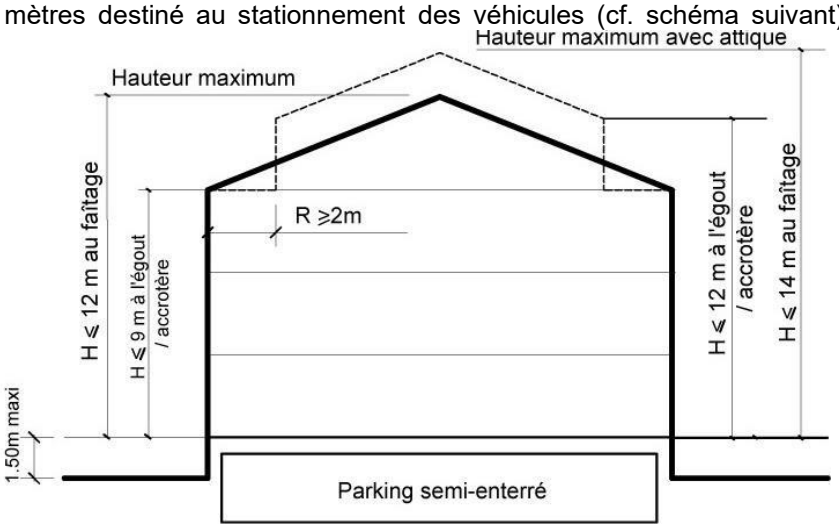
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (cf. schéma suivant).



Une possibilité de réaliser un étage en attique en retrait ≥ 2 m du nu extérieur de la façade et représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée, dans ce cas la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14 mètres au faîtage (cf. schéma ci-dessus).

Toutefois, il pourra être autorisé d'introduire ponctuellement des éléments architecturaux en débordant sur le retrait de 2 m, pour exprimer le rythme parcellaire ou la décomposition du linéaire de façade en séquences.

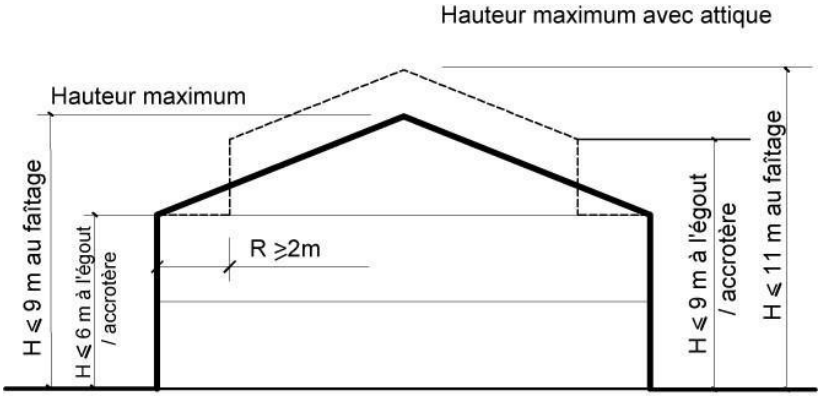
Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètres pour réaliser un niveau complet semi-enterré d'au moins 1,20 mètres destiné au stationnement des véhicules (cf. schéma suivant).



La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Toutefois lorsque qu'une annexe est édifiée le long des limites séparatives latérales, sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 mètres.

10.2.2. Dans les secteurs 1AUZec2 et 1AUZec3

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (cf. schéma suivant).



Une possibilité de réaliser un étage en attique en retrait ≥ 2 m du nu extérieur de la façade et représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée, dans ce cas la hauteur maximum est fixée à 9 m à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 11 m au faîtage (cf. schéma ci-dessus).

Toutefois, il pourra être autorisé d'introduire ponctuellement des éléments architecturaux en débordant sur le retrait de 2 m, pour exprimer le rythme parcellaire ou la décomposition du linéaire de façade en séquences.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois lorsque qu'une annexe est édifiée le long des limites séparatives latérales, sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, 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.

De plus, Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

ARTICLE 1AUZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de créer un cadre de vie de qualité préservant les caractéristiques d'un paysage à dominante forestière.

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. Aspectarchitectural

Compte tenu du caractère forestier et de “quartier jardin” de la ZAC de Lapuyade, 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.

11.3.1 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.

Couvertures

11.3.2 Les couvertures traditionnelles des constructions comprendront un minimum deux pants de toiture. Elles doivent être réalisées,- en tuiles terre cuite « canal » à fort galbe de teinte unie naturelle claire ; les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites. 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.).

11.3.3 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.

11.3.4 Les égouts et les faîtages des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires soit à la façade de la parcelle sur voie, soit aux limites séparatives latérales.

Les toits des bâtiments d'angle peuvent 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.

11.3.5 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

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

11.3.7 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur). Les baies vitrées sont toutefois permises.

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

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

Épidermes

11.3.10 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.

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

11.3.12 Les bardages en bois d’aspect naturel sont également admis.

Couleurs des menuiseries

11.3.13 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.

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

11.4 Constructions annexes

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 Clôtures

11.5.1 Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en 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.

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

11.5.3 Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles suivantes, toutefois les dispositifs retenus pour traiter les clôtures devront favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.5.4 En limites séparatives latérales et arrières, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,80 mètres**.

11.5.5 En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,40 mètres**.

11.5.6 Dans le secteur 1AUZec1

Sur limites séparatives latérales et arrières, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique de teinte foncée et les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique de teinte foncée, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

11.5.7 Dans le secteur 1AUZec3

Sur limites séparatives latérales et arrières, sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique de teinte foncée d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essences locales variées

Sur la limite séparative latérale sur laquelle une construction est implantée, la clôture pourra être composée 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.

Lorsque la construction est implantée sur une limite séparative latérale, il sera admis la réalisation d'un mur maçonné enduit sur une longueur maximale de 7 m compté à partir du nu extérieur de la façade arrière, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

11.5.8 Dans le secteur 1AUZec2

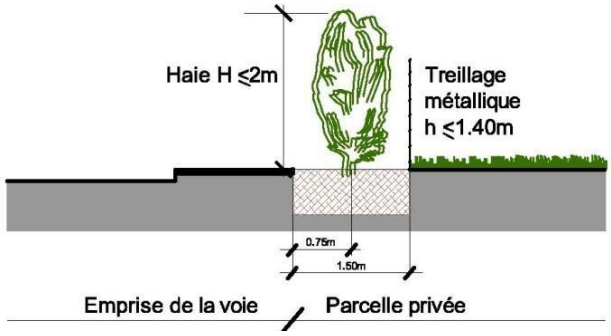
Sur limite séparative, les clôtures devront être composées de préférence de parois opaques ou à claire-voie assurant l'intimité des jardins (mur, panneaux de bois) ; les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique de teinte foncée, les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle) étant également admises ; dans tous les cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

11.5.9 Dans les secteurs1AUZe1, 1AUZec2, 1AUZec3

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique de teinte foncée et respectant les dispositions du schéma ci-contre

- Les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m.



ARTICLE 1AUZ 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.
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 ≤40 m^2 : **1 place** par logement. - 40 m^2 ≤ surface de plancher ≤75 m^2 : 1**,5 places** par logement. - surface de plancher >75 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 ≤100 m^2 : **1 place** par tranche de 15 m². - surface de plancher >100 m^2 : **1 places** par tranche de 30 m².
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 ≤70 m^2 : **2 places**. - surface >70 m^2 : **1 places** par tranche de 25 m².
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 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.

Pour les constructions nouvelles, un minimum de 50 % des places de stationnement exigées réglementairement, ci-après, réalisées sur le terrain d'assiette du projet doit être incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments soit dans une construction affectée au stationnement, soit « en silo », soit semi-enterrée ou en sous-sol.

Dans le cas d'un garage individuel, il sera exigé une surface minimale de 15 m2 avec une profondeur minimale de 5 m afin de pouvoir y garer une voiture.

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'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.

12.5.2. 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.

12.5.4. Alimentation électrique des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance en application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

13.1. Les espaces libres doivent être aménagés (en jardin d'agrément) ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants pourront être imposées des surlargeurs de voirie, style mails plantés, des aires de jeux aménagées, etc.

13.2. Modalités d'application communes aux secteurs 1AUZec1, 1AUZec2, 1AUZec3

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

Dans tous les secteurs, un minimum de 80% des superficies obtenues par l'application des pourcentages « d'espaces libres » doivent être en pleine terre et traitées en espace vert. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. 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.

13.3. Règles communes de gestions des espaces collectifs aux secteurs 1AUZec1, 1AUZec2, 1AUZec3

Dans le cadre du programme d'équipements publics de la ZAC, en complément des espaces verts attenants aux voies de circulation, un minimum 30 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération sera traité en espace collectif paysager.

Dans les espaces forestiers, les coupes rases seront limitées au strict nécessaire à la réalisation des emprises de voies de circulation.

Dans les espaces non boisés, le couvert forestier sera reconstitué avec des pins et des essences mésophiles adaptées au milieu.

Les boisements de feuillus bordant le réseau de crastes existantes seront préservés par rapport à l'axe de la craste par une bande de retrait de 10 mètres de large et reconstitués dans le cadre des travaux d'aménagement du réseau d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

Le programme d'équipement public comprend :

- Les voies primaires, secondaires, tertiaires.
- Les cheminements piétons.
- Les pistes cyclables.
- Les espaces verts et les bassins de régulation des eaux pluviales.
- Le réseau de crastes assurant l'assainissement pluvial à ciel ouvert.

13.4. Espaces privatifs

13.4.1. Dans le secteur 1AUZec1

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace libre planté de **40 %** de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, (circonférence 10/12 minimum), arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

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.

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).

13.4.2. Dans le secteur 1AUZec2

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace libre planté de **40 %** de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, (circonférence 10/12 minimum), arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

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.

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).

13.4.3. Dans le secteur 1AUZec3

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace libre planté de 60 % de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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).

• Éléments protégés au titre de la loi paysage

13.5. 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).

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.6. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

14.1. Dans le **secteur 1AUZec1**, la surface de plancher maximale est fixée à **30 000 m²**.

14.2. Dans le **secteur 1AUZec2**, la surface de plancher maximale est fixée à **40 000 m²**.

14.3. Dans le **secteur 1AUZec3**, la surface de plancher maximale est fixée à **40 400 m²**.

14.4. Non réglementé dans le secteur 1AUZep.

14.5. Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

□ □ □

Plan de composition et des aires d'implantation des constructions en secteur 1AUZec3 - secteur D et E

Plan de composition et des aires d'implantation des constructions en secteur 1AUZec3 - secteur H

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

***Autour du bourg de Biscarrosse**, quatre zones 1AU, à vocation première d'accueil de l'habitat, sont définies pour organiser le développement de l'urbanisation sur des sites non bâtis subsistant au sein de l'enveloppe construite du bourg en périphérie Nord et Sud. Il s'agit des sites de « Piroulet » (allées des Chênes), de la « Scierie » (avenue de Caupos), et de l'« Allée des Bécassines ».*

***Au lieu-dit « Capagut-Pastebuch »,** afin de traduire une étude d'aménagement il est créé quatre secteurs ;*

- un secteur 1AUec1 : secteur à vocation principale d'habitat collectif et semi-collectif implanté en ordre discontinu.

- un secteur 1AUec2 : secteur à vocation principale d'habitat semi-collectif et d'individuel dense implanté en ordre continu ou semi-continu.

- un secteur 1AUec3 : secteur à vocation principale d'habitat individuel pavillonnaire implanté en ordre discontinu ou semi-continu.

- un secteur 1AUec4 : secteur à vocation d'espace collectif paysager pouvant accueillir des équipements d'infrastructure, (venelles, chemins piétons, voies, ouvrages de régulation des eaux pluviales).

Sur le plan de zonage figurent également des secteurs à protéger pour motif écologique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme qui ont été identifiés dans le cadre du diagnostic écologique réalisé en juillet 2018.

***À Biscarrosse Plage**, le site de Cugnes, en arrière de la zone bâtie fait l'objet d'un aménagement cohérent mariant la zone 1AU ouverte à l'urbanisation et la zone N protégeant les dunes.*

*De plus, afin de tenir compte de leur vocation particulière, **trois** secteurs ont également été définis :*

*- Un **secteur 1AUs**, localisé à « Lily » (dans la prolongation de la rue de l'Aéropostale), destiné à accueillir un établissement de santé, de soins de suite ou de réadaptation.*

*- Un **secteur 1AUt**, situé au Nord de Biscarrosse – Plage, destiné à accueillir un établissement de soins marins, ainsi que de l'hébergement hôtelier ou para-hôtelier nécessaire au fonctionnement de l'établissement ainsi qu'à l'accueil de la clientèle. Localisé dans un espace proche du rivage, son aménagement respecte notamment l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme (extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage).*

*- Un **secteur 1AUg** situé en continuité du village de Larrigade dont l'urbanisation sera conditionnée à sa compatibilité avec l'OAP correspondante au secteur.*

La Cour Administrative d'Appel, (CAA), de Bordeaux a procédé à une annulation partielle du PLU de Biscarrosse par un arrêt du 14/12/2021. Les zones 1AUt « Lette du vivier », 1AUs « Lily », 1AU « Lette du petit Cugne », restent inapplicables.

CHAPITRE 11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION I

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

1.2. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement.

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

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 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.).

1.7. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.0. Dans la zone 1AU et tous les secteurs :

2.0.1. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[1] 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[2] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.0.2. 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.

2.0.3. **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, …).

2.1. Dans la zone 1AU proprement dite :

2.1.1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition que simultanément :

- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Elles portent sur une superficie minimale de **0,5 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- Elles ne compromettent pas ou rende plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux communaux existants.

2.1.2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa a) ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Les constructions destinées à l'habitation, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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, …).

[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.

2.2. Dans le secteur 1AUs, les établissements de santé, publics ou privés, ayant pour objet de dispenser des soins de suite ou de réadaptation dans le cadre d'un traitement ou d'une surveillance médicale à des malades requérant des soins continus, dans un but de réinsertion, à condition :

- Que la surface du premier plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de 21,55 m NGF.
- Qu'aucune cave et qu'aucun sous-sol (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) ne soit réalisé.

2.3. Dans le secteur 1AUt, les constructions et installations destinées à accueillir un établissement de soins marins, ainsi qu'à l'hébergement hôtelier et para-hôtelier dimensionné pour les besoins nécessaires au fonctionnement des établissements précités, ainsi qu'à l'accueil de la clientèle.

2.4 Dans les secteurs 1AUec1, 1AUec2, 1AUec3, 1Auec4 :

2.4.1. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 3 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 3 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes définies sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 2.6, lorsqu'elles existent.
- que toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 9 logements et/ou d'un minimum de 500 m2 de surface de plancher comporte 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.

2.4.2. Dans ces opérations, il sera notamment demandé d'aménager une bande inconstructible, (implantée sur le terrain d'assiette de l'opération) sur 12 m de profondeur par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier, sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.

2.5 Dans le secteur 1AUg :

2.5.1. Seules les constructions à destination d'habitations sont autorisées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

• Accès

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les accès devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise des voies. Ce sas pourra être conçu pour pouvoir y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.3. Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 mètres.

3.4. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres, deux accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois, les accès doivent être au maximum regroupé.

3.5. La création d'un accès à une construction sous la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

3,6, La création d'accès juxtaposés ou de places de stationnement juxtaposées, directement accessibles depuis la voie publique est interdite.

• Voirie

3.7. Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.8. 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 :

- Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes : largeur de chaussée de **4,50 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **3 mètres** minimum pour les voies à sens unique.
- Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 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. Dans tous les cas, elles recevront un éclairage public.

3.9. Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

3.10. Les voies en impasse provisoires sont autorisées, il convient dans ce cas :

- De prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.
- De prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- de réaliser la voie jusqu'à la limite avec l'unité foncière riveraine afin d'assurer son désenclavement,

3.11. Dans les secteurs 1AUec1, 1AUec2, 1AUec3, 1Auec4, le tracé de voies de desserte de ces secteurs devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimales suivantes seront respectées :

- VOIE PRIMAIRE : Emprise 16 m, points de passage A, B, C, D, E, F G, H
- VOIES SECONDAIRES : Emprise 13 m, points de passage J-D ; K-F ; C-D ; E-F
  Emprise 10 m, points de passage I, B
- VOIES TERTIAIRES : Emprise 8 m,

ARTICLE 1AU 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.

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 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 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 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. 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 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- 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, …

6.4. Dans les secteurs 1AU ec1 et 1AU ec3

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent s'implanter comme suit : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.5. Dans le secteur 1AU ec2

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent s'implanter comme suit : les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Lorsque l'implantation est à l'alignement, elle concerne au moins la moitié du linéaire de la façade.

ARTICLE 1AU 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. En dehors du secteur 1AUg, l'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) respectera les dispositions suivantes **:**

- **Soit sur une des limites latérales** et en respectant une hauteur maximale sur la limite de **4 mètres**, dans une bande de 3 mètres à partir de la limite.

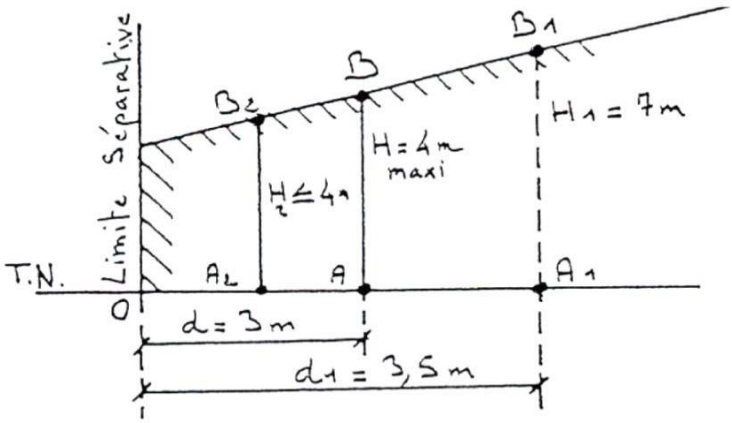


Schéma 7.1

- **Soit en recul de ces mêmes limites latérales**.

Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale, la façade latérale d'une construction devra respecter un recul vis-à-vis de la limite opposée, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** (d ≥ H/2 avec minimum 3 m).

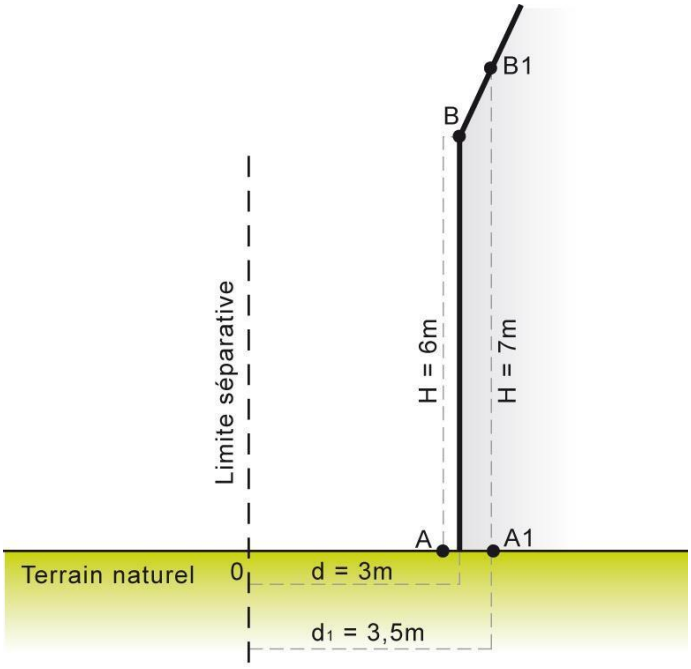


Schéma 7.2

7.2. Dans le secteur 1AUg l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 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 ≥ H/2 avec minimum 4 m).

7.3. Dans le secteur 1AUg, 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 de la limite concernée. Dans cette bande, la coupe des arbres est interdite et des plantations complémentaires pourront être demandées.

7.4. 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 **3 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 **4 mètres** dans une bande de 3 mètres à partir de la limite.

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

7.6. 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.7. Dans le secteur 1AU ec1 :

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales et arrière à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 m ($d \geq H/2$ avec minimum 5 m).

7.8. Dans le secteur 1AU ec2 :

Les constructions pourront être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales soit sur l'une et en retrait de l'autre à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite.

7.9. Dans le secteur 1AU ec3

Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) pourront s'implanter de la manière suivante :

- En ordre semi-continu

Les constructions devront être implantées sur une seule limite séparative latérale en respectant une hauteur dans la bande (contiguë) de 0 à 3,5 m, de 4,50 m au faitage et 3 m à l'égout, et en retrait de l'autre à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

- En ordre discontinu
- Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

Dans les deux cas, la limite arrière n'étant pas une limite séparative latérale. Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite.

ARTICLE 1AU 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 :

- 8 mètres dans le secteur 1AUg ;
- 3 mètres dans les autres secteurs.

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

8.3. Dans le secteur 1AUec1 :
La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 5 m (d ≥ H/2 avec minimum 5 m); en cas de façade avec baie, cette distance est portée à la hauteur de la construction la plus haute (d = H avec un minimum de 9 m), (cf. schémas 8.1 et 8.1 bis).

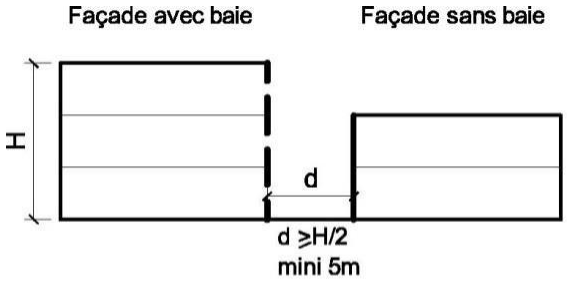


Schéma 8.1

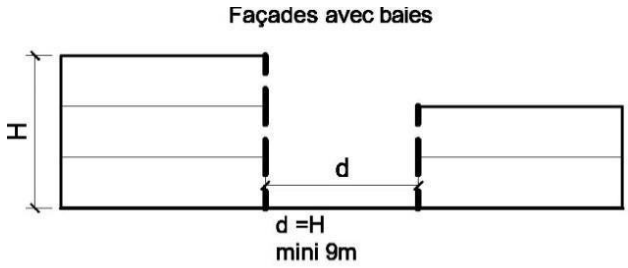


Schéma 8.1 bis

ARTICLE 1AU 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. 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.

De plus, Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

9.3. Calcul de l'emprise au sol

Dans la zone 1AU proprement dite, la surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **40 %** de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUt, la surface de l'emprise totale des constructions **est ramenée à 30 %** de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUs, la surface de l'emprise totale des constructions **n'est pas réglementée**.

Dans le secteur 1AUg

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AU ec1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface de l'îlot de propriété (unité foncière).

Dans le secteur 1AU ec2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'îlot de propriété (unité foncière).

Dans le secteur 1AU ec3

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface de l'îlot de propriété (unité foncière).

ARTICLE 1AU 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.

La hauteur maximale à l'acrotère pourra être augmentée au maximum de 1 m pour permettre la réalisation d'un garde-corps maçonné, ou à barreaudage métallique.

Dans le secteur 1AUs, la hauteur des constructions est calculée à partir de la cote de 21,55 m NGF.

10.2. 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 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.

10.3. Normes de hauteur

10.3.1. Hauteur maximum

a) **Dans la zone 1AU,** la hauteur des constructions principales est fixée à 6 mètres à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage.

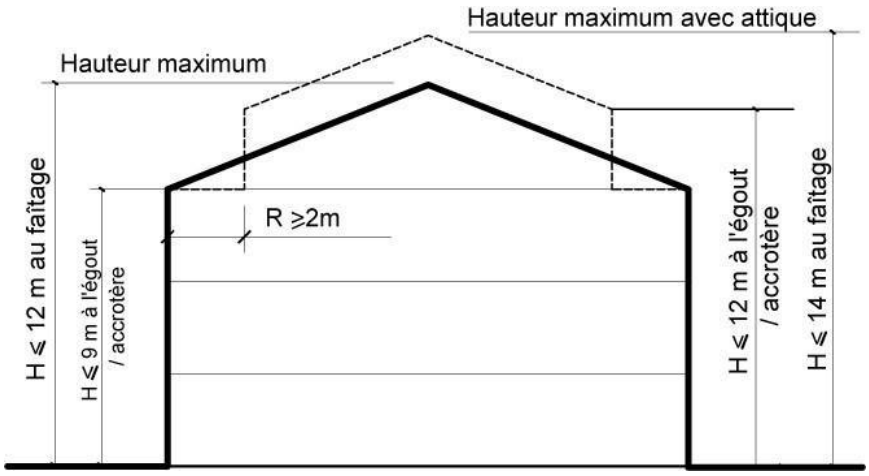
b) **Dans les secteurs 1AUs et 1AUt**, la hauteur à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère, est portée à **10 mètres**.

c) Dans le secteur 1AUg, la hauteur est fixée à **7 mètres** à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère.

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

Dans le secteur 1AU ec1 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (cf. schéma suivant).

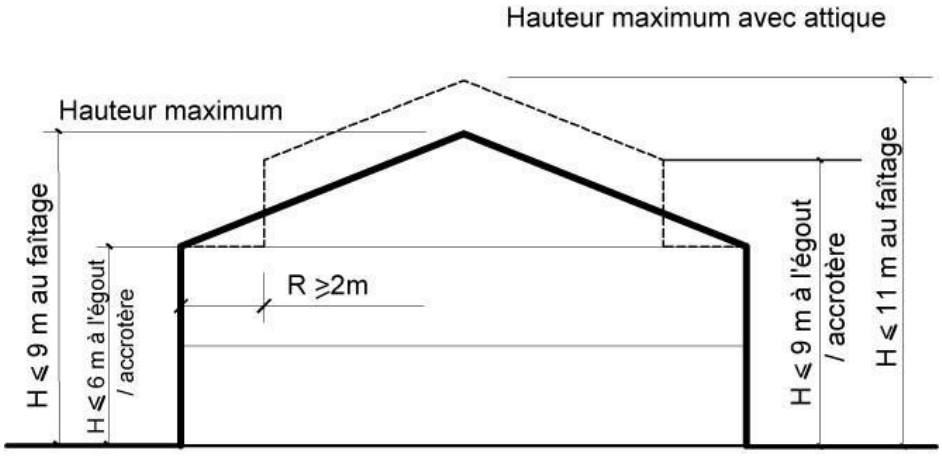


Une possibilité de réaliser un étage en attique en retrait ≥ 2 m du nu extérieur de la façade et représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée, dans ce cas la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14 mètres au faîtage (cf. schéma ci-dessus).

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à la partie haute de la sablière.

Dans le secteur 1AU ec2 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (cf. schéma suivant).



Une possibilité de réaliser un étage en attique représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée, dans ce cas la hauteur maximum est fixée à 9 m à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 11 m au faîtage (cf. schéma ci- dessus).

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à la partie haute de la sablière.

Dans le secteur 1AU ec3 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à la partie haute de la sablière ou au sommet de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à la partie haute de la sablière.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Objectifs

Il s'agit essentiellement de créer une forme urbaine continue et semi-continue dans le respect du tissu urbain environnant et de sa trame parcellaire.

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

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.

Principes généraux

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

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

Couvertures

11.3.4. 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) et de teinte unie naturelle claire (dans le secteur 1AUg, 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.).

11.3.5. Des toitures contemporaines ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale en application de l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, peuvent également être autorisées si elles s'intègrent dans le cadre bâti existant.

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

11.3.7. 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

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

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

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

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

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

Épidermes

11.3.13. 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

11.3.14. 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.

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

11.4. Constructions annexes

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. Clôtures

Dans la zone 1AU et tous les secteurs :

11.5.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en 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.

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

11.5.3. En limites séparatives latérales et arrières, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,80 m**ètres.

11.5.4. En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,40 mètres**.

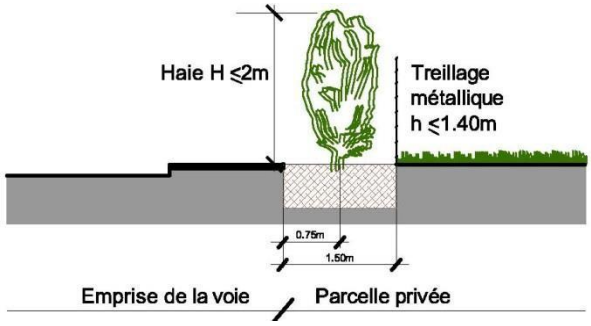
11.5.5. **Dans le secteur 1AUt**, les clôtures doivent être perméables afin de ne pas entraver la dynamique sédimentaire.

Dans le secteur 1AUec1

Sur limites séparatives latérales et arrières, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique de teinte foncée et les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique de teinte foncée, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique de teinte foncée et respectant les dispositions du schéma ci-après.
- les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m.

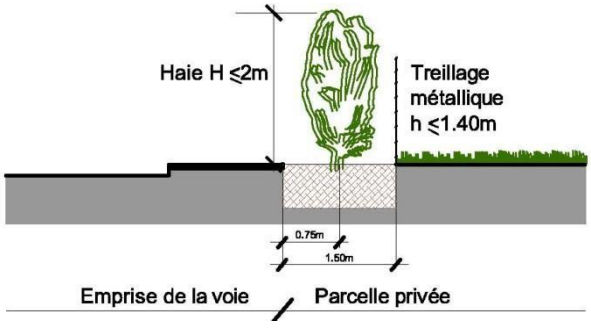


Dans le secteur 1AUec2

Sur limite séparative, les clôtures devront être composées de préférence de parois opaques ou à claire- voie assurant l'intimité des jardins (mur, panneaux de bois) ; les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique de teinte foncée, les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle) étant également admises ; dans tous les cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique de teinte foncée et respectant les dispositions du schéma ci-contre



- les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m.

Dans le secteur 1AUec3

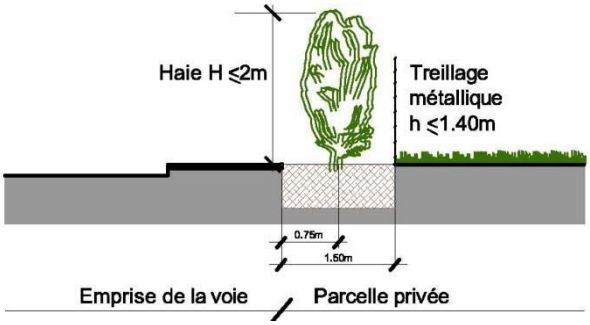
Sur limites séparatives latérales et arrières, sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essences locales variées

Sur la limite séparative latérale sur laquelle une construction est implantée, la clôture pourra être composée 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.

Lorsque la construction est implantée sur une limite séparative latérale, il sera admis la réalisation d'un mur maçonné enduit sur une longueur maximale de 7 m compté à partir du nu extérieur de la façade arrière, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (non taillées, à pouvant être doublées d'un treillage métallique de schéma ci-après.
- les échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m.



Dans le secteur 1AUg

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.

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

ARTICLE 1AU 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 1AUg**, 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 ≤40 m^2 : **1 place** par logement. - 40 m^2 ≤ surface de plancher ≤75 m^2 : 1**,5 places** par logement. - surface de plancher >75 m^2 : **2 places** par logement.
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 m² 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.

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 d'opérations d'ensemble, en plus du nombre de places imposées sur la parcelle, le plan de composition devra faire figurer une demi-place de stationnement par lot, située sur les espaces communs.

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.

Dans le secteur 1AUZec1 :

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation collective, un minimum de 50 % des places de stationnement exigées réglementairement, ci-après, réalisées sur le terrain d'assiette du projet doit être incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments soit dans une construction affectée au stationnement, soit « en silo », soit semi-enterrée ou en sous-sol.

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'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.

12.5.2. 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.

12.5.4. Alimentation électrique des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone 1AU et tous les secteurs :

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. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.

13.2. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure au minimum 20% d'espaces en pleine terre collectifs et de plantations de manière à respecter des indications fournies par le document d'orientations d'aménagement et les documents graphiques du règlement.

13.3. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,50 mètres.
- De placettes (parc, stationnement, …).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »…). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4. 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.

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

13.6. Dans le secteur 1AUg, 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%

13.7. 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.

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 1AUg, 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 et des plantations complémentaires pourront y être demandées.

Modalités d'application communes aux secteurs 1AUec1, 1AUec2, 1AUec3

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

Dans tous les secteurs, un minimum de 80% des superficies obtenues par l'application des pourcentages « d'espaces libres » doivent être en pleine terre et traitées en espace vert. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces en pleine terre correspondent aux espaces libres plantés. 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.

Règles communes de gestion des espaces collectifs aux secteurs 1AUec1, 1AUec2, 1AUec3, 1AUec4

Dans le cadre du programme d'équipements publics de l'opération, en complément des espaces verts attenants aux voies de circulation, un minimum 20 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération sera traité en espace collectif paysager.

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

- Les espaces collectifs publics :

L'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- **Les bandes plantées constituant les limites avec la forêt,**
- **Les bandes plantées constituant des espaces tampons par rapport aux activités économiques**
- **Les parcs arborés,**
- **Les venelles piétonnes**
- **Les plantations d'alignement le long des voies de desserte,**

Les bandes plantées constituant les limites avec la forêt seront plantées avec des arbres d'essences à feuillage caduc implantés ponctuellement de manière aléatoire tout en conservant une piste de 6 m permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

- Les espaces privatifs :

Dans le secteur 1AUec1 :

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre planté de **40 %** de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, (circonférence 10/12 minimum), arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

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.

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).

Dans le secteur 1AUec2 :

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre planté de **40 %** de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, (circonférence 10/12 minimum), arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

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.

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).

Dans le secteur 1AUec3 :

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre planté de **60 %** de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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).

• 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).

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.11. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

□ □ □

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AUX est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

*Comme la zone UX, elle est scindée en **trois secteurs spécifiques** :*

*- **Le secteur 1AUXa**, dont la vocation est notamment l'accueil d'activités spécialisées dans le domaine aéronautique, mais aussi de bureaux, d'hébergements hôtelier et d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics sur le site de l'aérodrome de Biscarrosse – Parentis, au Sud de la RD 652. Ce secteur est inclus dans un périmètre identifié comme « village économique » en application de la loi Littoral sur la commune de Biscarrosse.*

*- **Le secteur 1AUXc**, dont la vocation est l'accueil spécifique des constructions destinées au commerce. Il couvrant deux sites : le premier concerne l'extension de la zone commerciale de Pastebuch, le second correspond à la création d'une façade commerciale au Nord de la RD 652 à La Mountagnotte.*

*- **Le secteur 1AUXi**, marqué par une plus grande mixité de vocation et où l'on retrouve des établissements à usage commercial, industriel et artisanal. Il correspond à l'extension prévue de la zone d'activité de La Mountagnotte, au Nord de la RD 652 et, d'autre part, dans la continuité au Sud de la RD, à la nouvelle zone d'activité de l'aérodrome.*

CHAPITRE 12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

SECTION I

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

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Dans le secteur 1AUXc, les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'artisanat et à l'industrie, à l'exploitation agricole (à l'exception des exploitations existantes dans le respect de l'alinéa 2.2. ci-après) ou forestière et à l'habitation.

1.2. Dans le secteur 1AUXi proprement dite, les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'exploitation agricole (à l'exception des exploitations existantes dans le respect de l'alinéa 2.2. ci-après) ou forestière et à l'habitation.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les déchetteries et les containers mis à disposition du public sur emprise publique ou privée.

1.6. 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.

1.7. Les carrières.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales.

2.2. La création ou l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole dans le cas d'exploitations existant à la date d'approbation du PLU.

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

2.4. Dans le secteur 1AUXa, seules les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier et aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées.

2.5. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[1] 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[2] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

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.

[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 1AUX 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. Sa largeur sera de 3 mètres au minimum. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement existant ou futur, devra être prévu.

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 652** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

La création d'accès juxtaposés, ou de places de stationnement juxtaposées, 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 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 1AUX 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.

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 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 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 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 4 mètres auxquels 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.

6.3. 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 :

- 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE 1AUX 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) respectera les dispositions suivantes **:**

- **Soit sur une des limites latérales.**
- **Soit en retrait de ces mêmes limites latérales.**

7.2. 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 :

- **Soit sur la limite de fond de parcelle.**
- **Soit en retrait de cette même limite de fond.**

7.3. Lorsque la construction n'est pas implantée en limite latérale ou en limite de fond de parcelle, le 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 **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

7.4. Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone 1AUX au contact des zones à vocation principale d'habitat adjacentes existantes ou à urbaniser, les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres**.

7.5. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.6. Une majoration des distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléas fort du risque incendie de forêt sera exigée :

- 20 mètres pour les constructions relevant de la destination « industrie »
- 30 m pour les ICP constituant un risque d'incendie ou d'explosion

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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE 1AUX 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 4 mètres.

8.2. Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

ARTICLE 1AUX 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.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **60 %** 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 1AUX 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 :

- **Dans les secteurs 1AUXa et 1AUXc**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **10 mètres**, mesurée à la partie haute de la sablière.
- **Dans le secteur 1AUXi**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **15 mètres**, mesurée à la partie haute de la sablière.
- 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 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. 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.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. 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.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

11.2.3. Façades

- Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, …) et de type lissé, taloché ou projeté fin, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
- Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ne devront pas être visibles du domaine public. Le choix de leur installation doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière et devra rechercher la meilleure intégration possible.

11.2.4. Toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil…).
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.2.5. Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies d'essences rustiques, ou bien de claires-voies. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,80 mètres.**

ARTICLE 1AUX 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	Il est exigé au minimum **2 places** de stationnement par logement.
Constructions destinées aux bureaux	- 1 place par tranche de **25 m²** de plancher jusqu'à 100 m^2. - 1 place par tranche de **50 m²** de plancher au delà de 100 m^2.
Constructions destinées au commerce	- 2 places pour une surface de vente ou recevant du public inférieure ou égale à 70 m^2. - 1 place par tranche de **25 m²** de surface de vente ou recevant du public supérieure à 70 m^2.
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	- 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m^2. - 1 place par tranche de **30 m²** de surface de plancher supérieure à 100 m^2.

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 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

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 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.

12.5.2. 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 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Modalités d'application

13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante et les indications portées sur les documents graphiques du **document d'orientation d'aménagement**. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les dépôts et stockage réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockage autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.3. 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.
13.4. 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.

13.5. 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.

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.

• Normes quantitatives

13.8. 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.

13.9. 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.

13.10. 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 20 %.

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.

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.12. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

☐ ☐ ☐

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 2AU est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, ***son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme****.*

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Mais, d'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil de l'habitat.

Un ***secteur 2AUXi*** *est destiné à l'extension à moyen long terme des zones d'activités au Sud-Est du bourg au lieu-dit « La Mountagnotte ».*

CHAPITRE 13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

SECTION I

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :

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, …), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RÉSEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

6.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□ □ □

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle concerne une superficie restreinte sur le territoire communal correspondant à deux clairières de culture au cœur du massif forestier, l'une à « Narp » dans la pointe Est de la commune, l'autre à « Cassiot » à l'Ouest de la première.

CHAPITRE 14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1. Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole, à l'exception constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

2.1. Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.

2.2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole 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. 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.
2.5. Conformément aux dispositions du Code Minier, les constructions et installations nécessaires à l'extraction pétrolière.

2.6. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées**

d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[1] 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'incendie[2] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 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 la **RD 46** et sur la **RD 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 A 4 - RÉSEAUX DIVERS

[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.

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 ou 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 A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 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 50 mètres à partir de l'axe de la RD 46 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.

6.3. 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 :

- 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE A 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. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, toute 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.

7.3. 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE A 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. Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 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. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- La hauteur absolue des **constructions principales à usage d'activités agricoles et forestières** ne peut excéder **12 mètres**.
- La hauteur absolue des **constructions principales à usage d'habitation** ne peut excéder **7 mètres**.
- La hauteur absolue des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4 **mètres**.

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 A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. 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.

11.2. Aspect architectural

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

11.2.1. 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

11.2.2. 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.

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

11.2.4. 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

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

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

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

11.2.7. 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).

11.2.8. 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.

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

Couleurs

11.2.10. 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.

11.2.11. 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

11.2.12. 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.

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

11.2.14. 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

11.2.15. 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% avec un débord de toiture de 0,50 m minimum. Des pentes supérieures pourront être autorisées ou imposées, en fonction 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.)..

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

11.2.17. 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

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

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

11.2.20. Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur). Les baies vitrées sont toutefois permises.

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

Épidermes

11.2.22. 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.

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

Couleurs des menuiseries

11.2.24. 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.

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

d) Constructions annexes

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.

11.3. Bâtiments d'exploitation agricole

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 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.

11.5. Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage

11.5.1. 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.

11.5.2. 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 A 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 A 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 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 A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□ □ □

TITRE V
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).*

*- 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 ».*

*- Le **secteur Nka,** identifiant les campings qui ne sont pas considérés en continuité avec un « village ou une agglomération » au sens de la Loi Littoral.*

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.

Dans les secteurs Nka, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.18 sont interdites.

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 m^2.

2.3.2. Les aires de stationnement automobile nécessaires à la fréquentation de la zone et les aires de stationnement automobile partagées

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 m^2.

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 m^2 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 m^2.

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 m^2.

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 m^2**.

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**.

2.14. Dans le secteur Npo, sont uniquement autorisés le dragage, la création d'appontements, de quais, de locaux techniques (de moins de 20 m^2) 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 m^2 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 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 m^2.

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 m^2.

2.18. Dans les secteurs Nka :

-situés dans la bande littorale :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation de la 3ième modification du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

- situés hors bande littorale ;

- La mise aux normes des constructions existantes liées et nécessaires aux campings, l'aménagement des campings existants, (hors opération de démolition-reconstruction), à condition de ne pas dépasser le nombre d'unités d'hébergement existantes autorisées sur l'unité foncière à la date d'approbation de la 3ème modification du PLU.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation de la 3ème modification du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

- L'extension limitée des bâtiments existants à la date d'approbation de la 3ième modification du PLU, à condition que le projet respecte les limites des % maximum de l'emprise au sol existante, (ES) suivants :
  - 30 % pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 300 m²,
  - 25 % pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 700 m²,
  - 15 % pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 700 m²,

  Cette possibilité d'extension sera limitée à une fois tous les dix ans.

2.19. 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.
Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[1] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.20. 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.

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.

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

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 ou 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 (balcons[1], 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**.
- **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).

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

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 ≥ 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 m^2 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.

Dans le secteur Nka,

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.
- Sous-sol des constructions.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

Dans les secteurs Nka, situés ou non dans la bande littorale, l'emprise au sol maximum découle de l'application des règles de l'article N-2,18.

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 les secteurs Ng**, **et Nka** la hauteur absolue mesurée au faitage des constructions ne peut excéder **7 mètres**
- **Dans les secteurs Nc, Neq, Ngv, Nk, Np, Nph, 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.

d) Bâtiments annexes

Sans objet

11.3 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'interface[1] 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 échalas 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'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.

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 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.

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

13.14. Conformément au Règlement Interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, doivent notamment être débroussaillés :

-La totalité des terrains, bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine délimitée par le PLU, ou concernés par une des opérations régies par les articles L. 311-1, (ZAC), L. 322-2, (AFU), et L. 442-1, (Lotissement), du code de l'urbanisme.

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et aires d'accueil des gens du voyage mentionnés aux articles L. 443-1 à 4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme, sur une largeur de 50 m, à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas et sur la totalité des emprises de ces installations.

- En zone non urbaine, autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsque la végétation est présente à l'intérieur même des installations concernées, celle-ci doit être débroussaillée.

Les aires de stationnement aménagées, sites de loisirs aménagés, plans plage, terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, agrivoltaïque, éolien...) sont notamment concernés par cette disposition.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

□ □ □

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone Ncu est une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne la partie du territoire communal en arrière du littoral désigné par la collectivité comme des espaces naturels présentant le caractère de « coupure d'urbanisation » au titre de l'article L. 121-22 du Code de l'Urbanisme.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement conformément à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncu

SECTION I

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

ARTICLE NCU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ncu 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 Ncu 2, 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 NCU 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. Les constructions et installations uniquement nécessaire 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 sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel et qu'il n'est pas possible de les implanter ailleurs.

2.2. Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- Les projets 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.
- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

2.3. La remise en état des cabanes forestières existantes.

2.4. 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.

2.5. 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.

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

2.7. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[1] 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'incendie[2] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.8. 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.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NCU 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 la **RD 83**, la **RD 146**, la **RD 305** et la **RD 652** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

[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.

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 NCU 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 ou 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 NCU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NCU 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[1], 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 83, 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 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.

6.3. 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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE NCU 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.

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

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 ≥ H/2 avec minimum 5 m).

7.2. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, toute 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.

7.3. 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE NCU 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 **10 mètres**.

8.2. Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

ARTICLE NCU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NCU 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. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- La hauteur absolue des **constructions principales à usage d'activités agricoles et forestières** ne peut excéder **12 mètres**.
- La hauteur absolue des **constructions principales à usage d'habitation** ne peut excéder **7 mètres**.
- La hauteur absolue des **constructions annexes isolées des constructions principales et des autres constructions admises** ne peut excéder 4**,50 mètres**.

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 NCU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. 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.

11.2. Aspect architectural

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

11.2.1. 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

11.2.2. 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.

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

11.2.4. 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

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

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

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

11.2.7. 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).

11.2.8. 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.

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

Couleurs

11.2.10. 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.

11.2.11. 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

11.2.12. 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.

c) Constructions nouvelles

11.2.13. 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

11.2.14. 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

11.2.15. 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% avec un débord de toiture de 0,50 m minimum. Des pentes supérieures pourront être autorisées ou imposées, en fonction 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.).

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

11.2.17. 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

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

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

11.2.20. Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur). Les baies vitrées sont toutefois permises.

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

Épidermes

11.2.22. 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.

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

Couleurs des menuiseries

11.2.24. 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.

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

11.3. Bâtiments d'exploitation agricole

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.

11.5. Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage

11.5.1. 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.

11.5.2. 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 NCU 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 NCU 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 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 NCU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□ □ □

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone Ner est une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne la partie du territoire communal sur le littoral désigné par la collectivité comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme.

C'est la zone où les restrictions pesant sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur sont les plus fortes.

CHAPITRE 17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ner

SECTION I

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

ARTICLE NER 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.), y compris toutes les formes d'habitat alternatif ou d'habitat léger démontables et mobiles, tels que yourte, tipi, roulotte, mobile home, caravane, etc. qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article Ner 2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser leur découverte.

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

Sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et n'aient aucun effet notable sur l'environnement :

2.1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2.2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

2.3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

2.4. La remise en état des cabanes forestières existantes.

2.5. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2.6. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

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

2.8. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[1] 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'incendie[2] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.9. 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.

En outre, dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, ces aménagements légers ne pourront être autorisé qu'après enquête publique.

[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 NER 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 la **RD 83**, la **RD 146**, la **RD 305** et la **RD 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 NER 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 NER 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NER 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 25 mètres à partir de l'axe de la RD 305 et de 35 mètres à partir de l'axe des RD 83, 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 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.

6.3. 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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE NER 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 **10 mètres** ($d \geq H/2$ avec minimum 5 m).

7.2. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, toute 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.

7.3. 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 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

Non réglementé.

ARTICLE NER 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NER 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. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- La hauteur absolue des **constructions admises** ne peut excéder **4 mètres**.

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 NER 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. 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.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. 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.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

11.3. Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage

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.

ARTICLE NER 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 NER 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 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

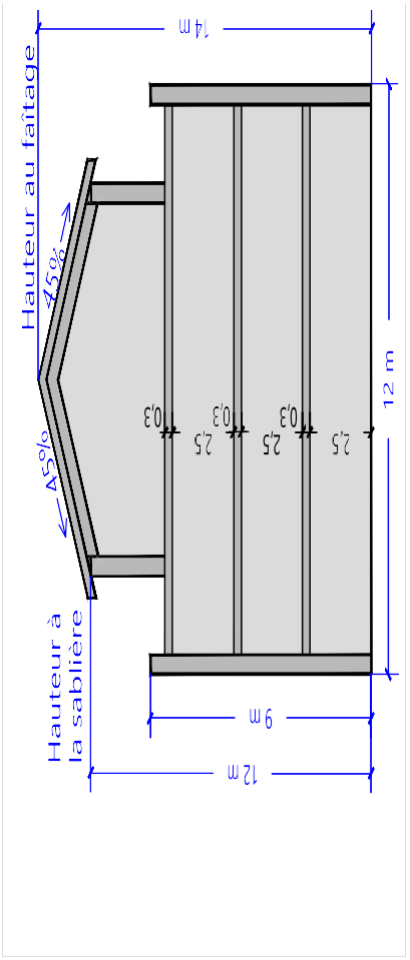
ARTICLE NER 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

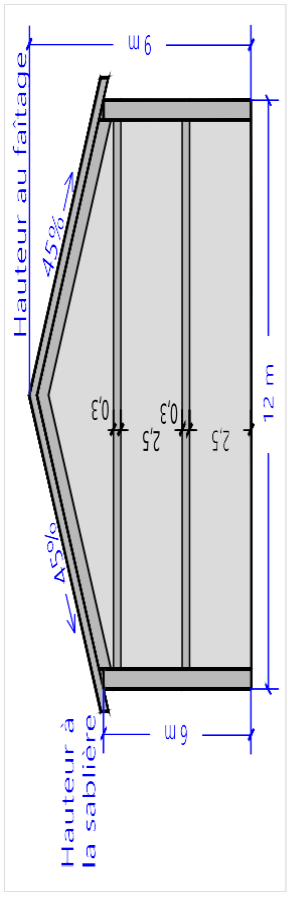
□ □ □

ANNEXES

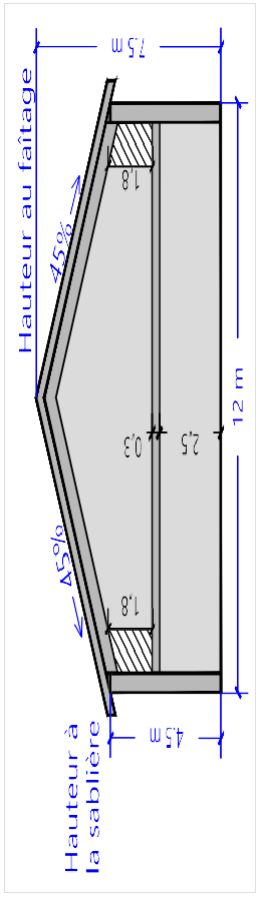
CROQUIS HAUTEURS article 10 zones UA, UB, UC, UD



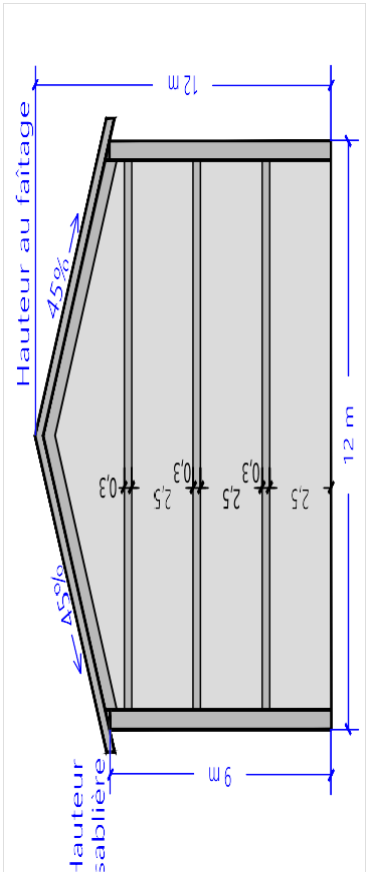
Zone UA et UAa



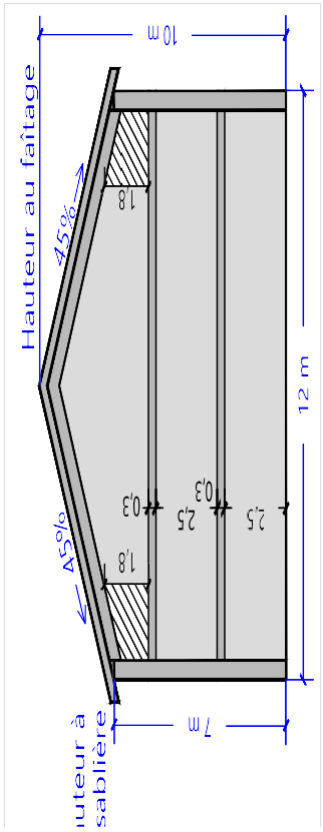
Zone UC



Zone UD



Zone UA et UAa



Zone UB et UBa