

CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

CU 40046 24 X0470

DEPOSE LE : 01/10/2024

1) ADRESSE DU TERRAIN (Numérotage)	DESTINATAIRE
788 boulevard des Sables 40600 BISCARROSSE	SELAR DUCOS-ADER / OLHAGARAY 26 place des Martyrs de la Résistance 33006 BORDEAUX

2) TERRAIN DE LA DEMANDE

Références cadastrales : BC667, BC554, BC573, BC656, BC657, BC659, BC661, BC664

Superficie du terrain : 2 610,00 m²

Sous réserve de l'exactitude des données fournies par le demandeur et du plan de bornage contradictoire.

3) OBJET DE LA DEMANDE

Certificat d'urbanisme d'information (art. L.410-1a du Code de l'Urbanisme) : Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain.

4) ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué, chargé des sites.

5) DROIT DE PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION	BENEFICIAIRE DU DROIT
Le terrain (zones U et AU) est soumis à un Droit de Préemption Urbain Simple avec exclusion des lotissements de moins de dix ans ayant fait l'objet d'un permis d'aménager et les cessions de terrain réalisées par l'aménageur de la ZAC de Lepuyade, à savoir la SATEL.	COMMUNE DE BISCARROSSE

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

6) SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- AC 2 - Site inscrit des Etangs Landais Nord (arrêté ministériel du 16 août 1977)
- PT 2 - Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :
 - Biscarrosse-Aérodrome-Biscarrosse-Parentis-en-Born D 22/06/1993
 - SNI/A/pôle de Bordeaux
 - Centre radiogoniométrique de Biscarrosse D 16/03/1978
 - Tour Téléc Marine D 15/02/1994
 - Liaison Hertzienne Biscarrosse-Croix d'Hins D 07/09/1993
 - Liaison troposphérique Tour Téléc Marine-CFM Hourtin D 21/01/1993
 - Centre radioélectrique de Biscarrosse Aérodrome D 21/07/1993

7) SERVITUDES D'URBANISME APPLICABLES A LA COMMUNE

- Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques approuvé le 08/10/2013 (site militaire de Biscarrosse)
- Site Natura 2000 : site d'intérêt communautaire n° 7200714 Zones humides de l'arrière dune du pays de Born
- Site Natura 2000 : site d'intérêt communautaire n° 7200710 Dunes Modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan plage
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-1, L 111-2, L 111-6 à 21, L 111-23 à 25, R 111-1 à 2, R 111-4, R 111-20 à 28, et R 111-31 à 53,
- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 6 mars 2017, modifié le 9 septembre 2019, le 27 septembre 2021 et le 3 juillet 2023. Le PLU a fait l'objet d'une annulation partielle par un arrêté de la CAA Bordeaux en date du 14/12/2021.
- Loi littoral

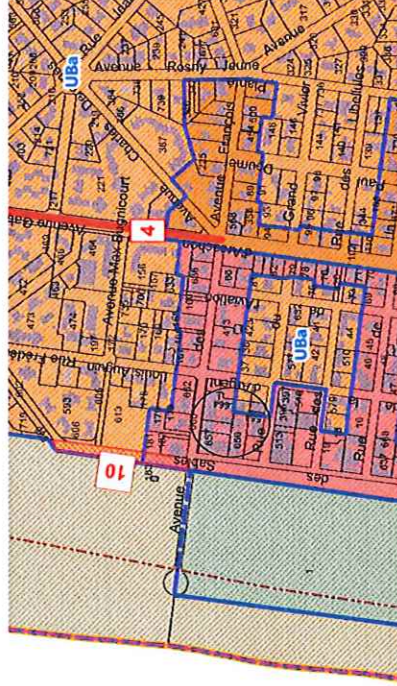
EN PLUS AU TERRAIN

- Espaces Proches du Rivage – Article L 121-13 du Code de l'Urbanisme

8) CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé en zone UAa, secteur spécifique à Biscarrosse Plage où on se conformera au plan d'épannelage et en zone UBa.

Les dispositions applicables figurent dans les documents joints au présent certificat.



9) TAXES ET CONTRIBUTIONS

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicable au terrain (art. L 332-6 du Code de l'Urbanisme).

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

Nom	Type	Commentaires
Participation Forfaitaire pour l'Assainissement Collectif	PFAC	Le montant de la participation est fixé conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 12/12/2023
Participation d'équipements publics exceptionnels	PEPE	Un projet ayant un caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels (.....) qui sera mise à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire en vertu de l'article L 332-8 du code de l'Urbanisme
Redevance d'Archéologie Préventive	RAP	taux 0,40 %
Taxe d'aménagement	TA	Taux communal 4 % (hors ZAC) Taux départemental 2,5 %

10) OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- La Commune est située dans un département contaminé par les territes (arrêté préfectoral du 26 juin 2002)
- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, et conformément à l'article L 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état relatif à la présence de territes doit être produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 à L 271-6 du même Code.
- En application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement, concernant la sismicité, la commune se situe en zone de risque très faible (zone 1).
- La commune est soumise à l'application des dispositions particulières au littoral notamment spécifiées aux articles L 121-1 à 51 et R 121-1 à 43 du Code de l'Urbanisme.
- Secteur de la commune concerné par le recu du trait de côte.
- Commune inscrite sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral – Décret n°2022-750 du 29 avril 2022.
- La commune est soumise à l'aléa incendie de forêt.
- Alignement non modifié
- Le terrain n'est concerné par aucun arrêté de péni ni d'insalubrité.
- La commune n'a pas institué la taxe prévue à l'article 1529 du Code général des Impôts.
- Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2014, la Commune de Biscarrosse rend obligatoire, à compter du 1^{er} octobre 2014, le contrôle de conformité du raccordement des installations privées au réseau d'assainissement collectif à l'occasion de chaque vente d'un bien immobilier, situé en zone d'assainissement collectif. Ce contrôle, à la charge du vendeur, sera réalisé par la société titulaire de la délégation de service public de l'assainissement collectif (SAUR – 44 Place Forchheim - Résidence Les Cathares 2 – 40600 Biscarrosse – Tél : 05 81 31 85 00). Le résultat de ce contrôle sera communiqué à l'acquéreur et à la commune qui pourra imposer les travaux de mise en conformité dans un délai de 6 mois. L'acheteur devra justifier des dépenses réalisées pour la mise en conformité des installations.

11) RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les projets soumis à Permis de Construire (sauf cas prévus aux articles L 431-3 et R 431-2 du Code de l'Urbanisme).

12) DIVISIONS DE TERRAINS :

Sauf si la division constitue un lotissement, tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité.

13) DUREE DE VALIDITE

Le présent certificat est valable 18 mois.

14) PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée peut être prolongée, par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué.
La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit :
- adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal.
- déposée contre décharge à la mairie

15) DELAIS ET VOIE DE RECOURS :

Le destinataire d'un Certificat d'Urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le Tribunal Administratif compétent, d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.
Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de 2 mois vaut rejet implicite).
Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le **10 OCT. 2024**
Pour le Maire,
Philippe PASCUTTO



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 aux centres villes de Biscarrosse et Biscarrosse-Plage où doit se renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces et services, équipements publics.

*En outre, un **secteur UAa** est créé à Biscarrosse-Plage : dans ce secteur, on se conformera au plan d'épannelage quand il existe.*

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 à 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.

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. La création de parcs de stationnement de véhicules en rez-de-chaussée des façades des constructions implantées en limite d'emprise publique à condition qu'ils n'occupent pas la totalité du linéaire de façade. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UAa.

2.3. La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux constructions d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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 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'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe 5.6. du présent dossier de PLU, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa, réduite à 6 mètres dans le cas de l'existence d'une voie périphérique.

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

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

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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.

3.1. 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'article 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).

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

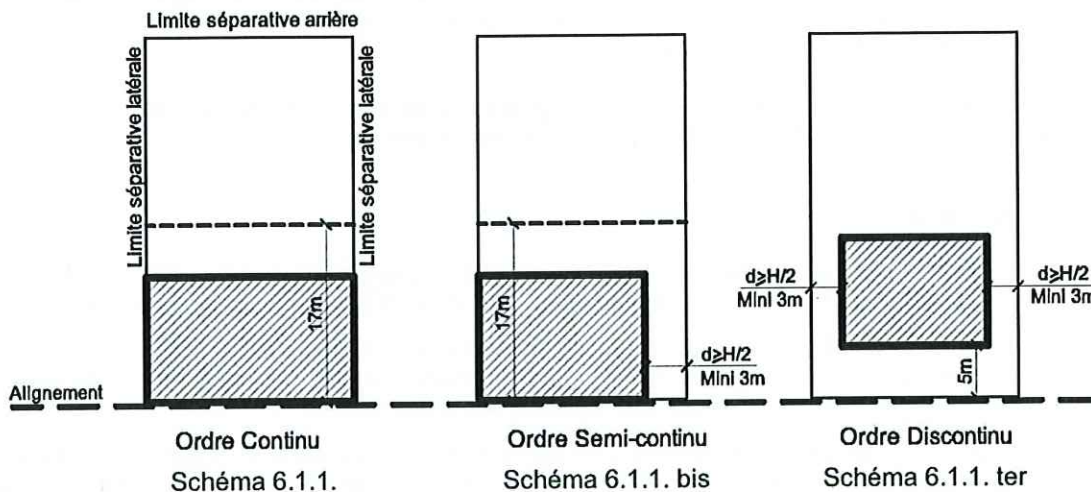
6.1.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante (cf. schémas 6.6.1, 6.6.1 bis et 6.6.1 ter ci-dessous) :

- **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.

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

- **En ordre discontinu** : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, lorsqu'un retrait figure au plan de zonage, les constructions doivent être implantées sur ce retrait conformément aux dispositions graphiques.



6.1.2. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait de l'alignement si elles sont édifiées selon l'implantation de constructions existantes contiguës (cf. schéma 6.2 ci-dessous).

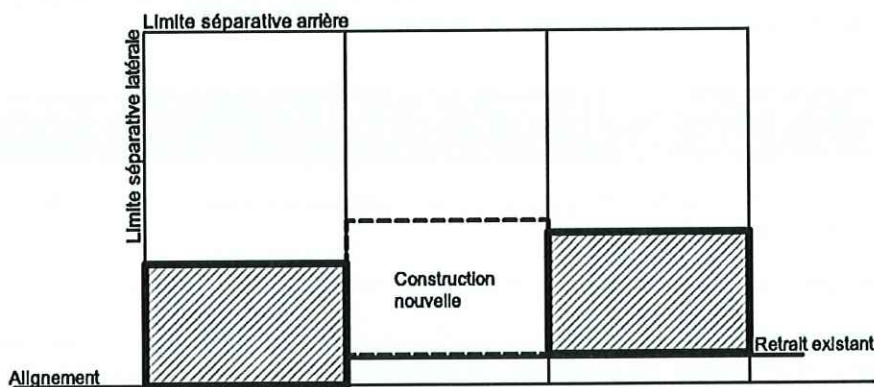


Schéma 6.2.

6.1.3. 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 (cf. schéma 6.3).

6.1.4. 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.

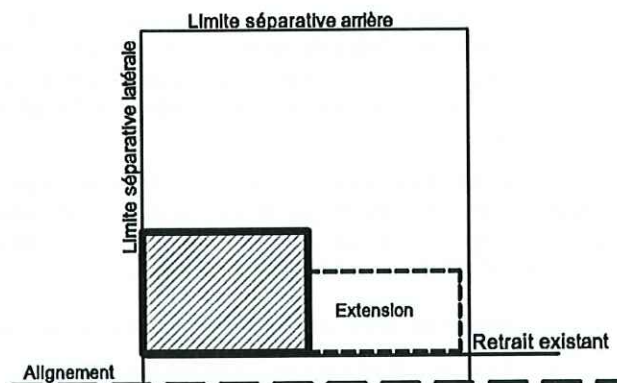


Schéma 6.3.

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.

6.3. 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 m² à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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 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).
- 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), (cf. schéma 6.1.1 bis).

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 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.1.3. Au-delà de cette bande de 17 mètres (cf. schéma 7.1 ci-dessous) :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres. Dans le cas où elles s'adosseraient à des constructions contiguës de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.

- Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

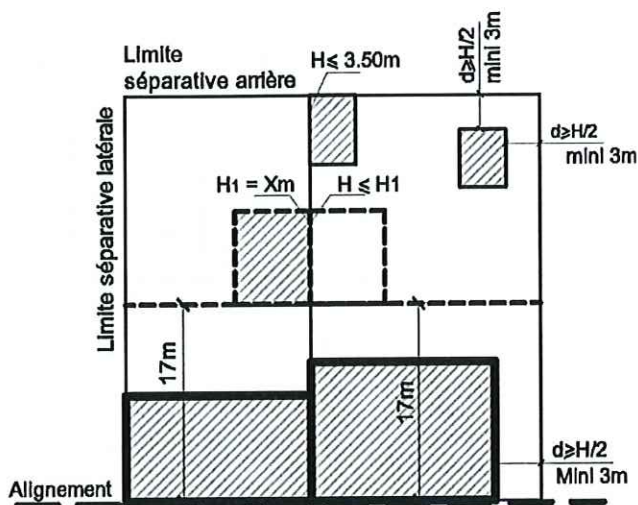


Schéma 7.1

7.1.4. Sur un terrain ayant une largeur de façade supérieure ou égale à 35 mètres, les constructions réalisées 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 aux deux tiers de la largeur de façade de la construction sur voie (cf. schéma 7.2).

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).

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

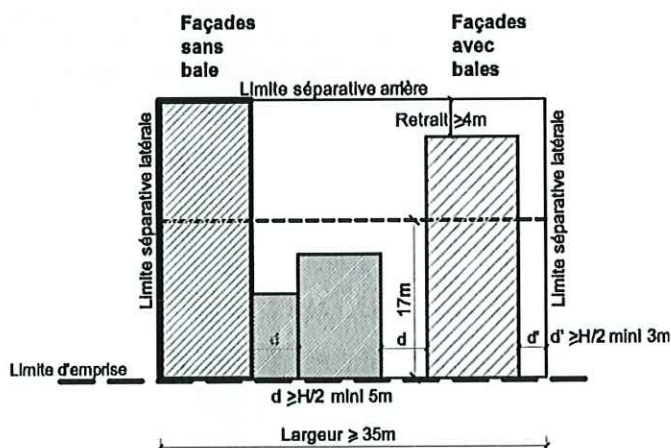


Schéma 7.2

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en respectant l'une des dispositions suivantes (cf. schéma 7.2 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.

7.1.5. Les constructions à édifier en ordre discontinu doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d > H/2$ avec minimum 3 m) (cf. schéma 7.3 ci-dessous).



Schéma 7.3

7.1.6. 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.

7.1.7. 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 implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.1.8. 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 parcelaire 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) (cf. schéma 7.4 ci-dessous).

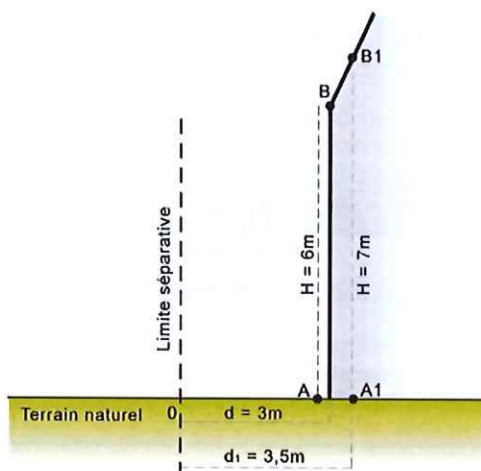


Schéma 7.4

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).

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

9.2. Calcul de l'emprise au sol

9.2.1. Dans la zone UA du bourg de Biscarrosse :

- La surface de l'emprise totale des constructions n'est pas limitée dans la bande des 17 mètres mesurée à partir de l'alignement.
- Elle est limitée à 50 % de la surface qui reste au-delà de la bande de 17 mètres.

9.2.2. Dans le secteur UAa de Biscarrosse-Plage, l'emprise n'est pas réglementée.

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 UA 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. 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 l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (cf. schéma 10.1 ci-dessous).

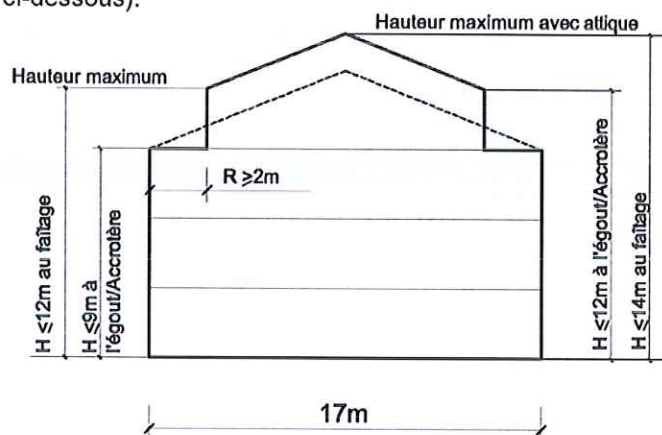


Schéma 10.1

Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètres pour réaliser (cf. schémas 10.1 bis ci-après) :

- 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.

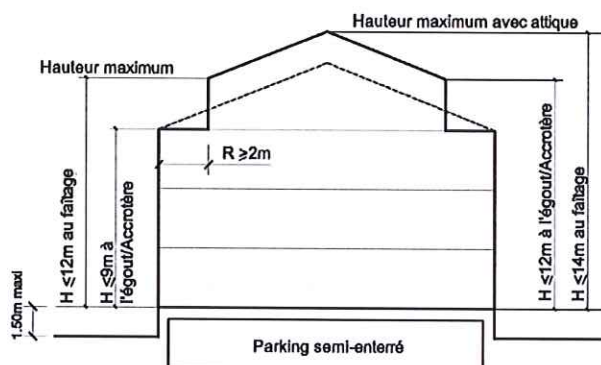


Schéma 10.1bis

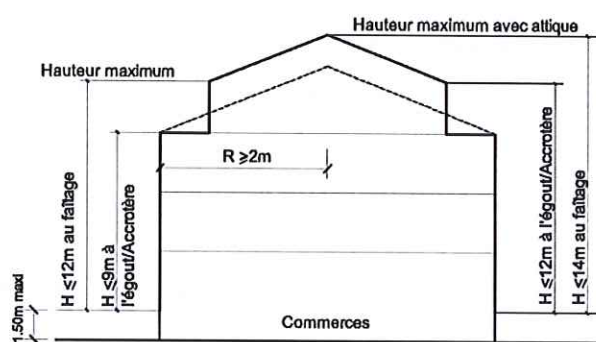


Schéma 10.1bis

10.1.2.2. 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 maximale est fixée à 12 mètres à l'égout 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.

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

Toutefois lorsque 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 l'égout des toitures, ne peut dépasser 10 mètres.
- La hauteur prise au faîtage ne pourra excéder 14 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. Hauteurs relatives : le rapport entre la hauteur (H) du bâtiment mesurée à l'alignement, et la distance (L) de cet alignement à l'alignement opposé doit être tel que $H \leq L$. Si une marge de recul est imposée la règle s'applique au nouvel alignement ainsi défini.

10.2.2.3. 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 1.10m 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

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 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 m².

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.^[1] 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'éclairage 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.

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.

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. 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.).

11.3.19. 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 égouts et faitages 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.

11.3.21. 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 à la largeur). Les baies vitrées sont toutefois permises.

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

Épidermes

11.3.26. 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

11.3.27. 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.

11.3.28. 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 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. 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 m ² : 1 place par logement. - 40 m ² \leq 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 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 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 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

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 verts correspondent aux espaces libres plantés. **Dans la zone UA du bourg de Biscarrosse**, 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.

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

peut y être réalisée.

• **Normes quantitatives**

13.5. Le pourcentage minimum d'espace libre n'est pas réglementé.

13.6. Dans la zone UA du bourg de Biscarrosse, 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UAa de Biscarrosse-Plage.

• **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, pour l'ensemble de la zone, dans les marges de recul, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction et d'autre part, **uniquement dans la zone UA du bourg de Biscarrosse**, dans les marges de retrait entre les constructions implantées en « peigne » sur une profondeur de 17 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

• **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 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 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**

13.10. 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.

SECTION III

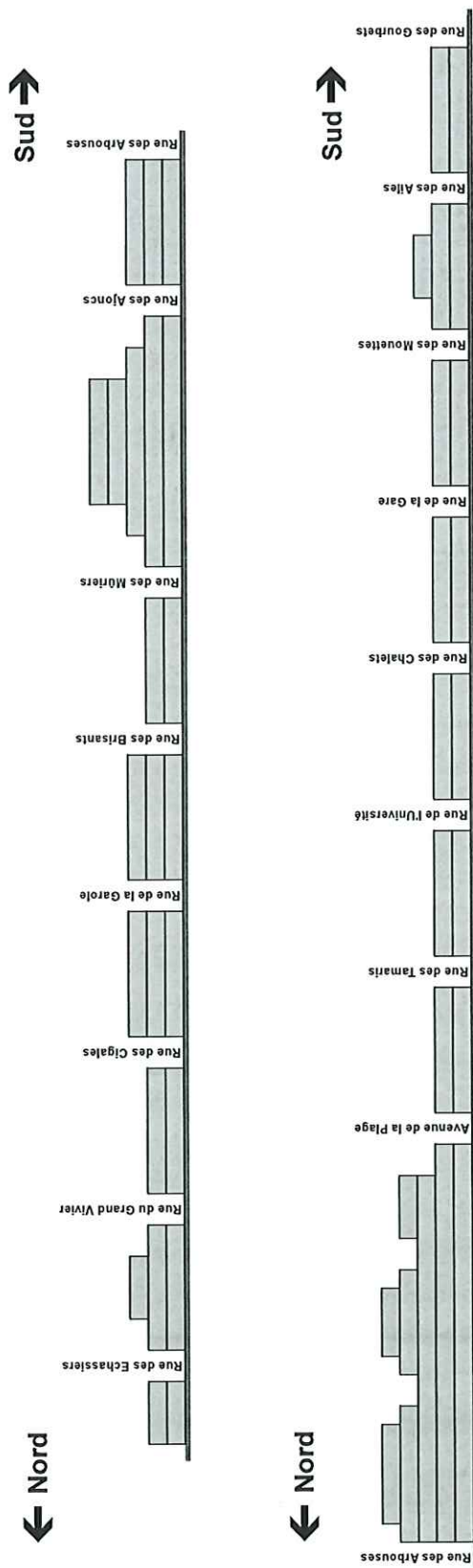
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



PLAN D'EPANNELAGE - BOULEVARD DES SABLES



Nombre de niveaux autorisés par filot
en façade sur le boulevard des
Sables à Biscarrosse Plage

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^e 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 XIX^e 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 XIX^e 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 :

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. La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux constructions d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.

2.3. 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.

2.4. 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.

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'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe 5.6. du présent dossier de PLU, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa, réduite à 6 mètres dans le cas de l'existence d'une voie périphérique. Cette bande pourra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur les parcelles

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

riveraines dans la zone naturelle N attenante.

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

2.7. 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.

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'article 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.

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 :

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

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

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

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

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

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE 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, sauf indications contraires portées au document graphique, pourront être implantées au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent. Cette implantation concernera au moins la moitié du linéaire de la façade, la poursuite de l'alignement pouvant être assurée par l'intermédiaire d'éléments architecturaux.
- Soit en retrait à une distance d'au moins 5 mètres à partir des 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 :

- À Biscarrosse, 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.
- À Biscarrosse-Plage (zone UB et secteur UBa), afin de respecter la continuité urbaine, des poursuites d'alignements existants pourront être imposées en prenant en compte la moyenne de ces alignements existants.

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

- 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 m² à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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 :

- 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 ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

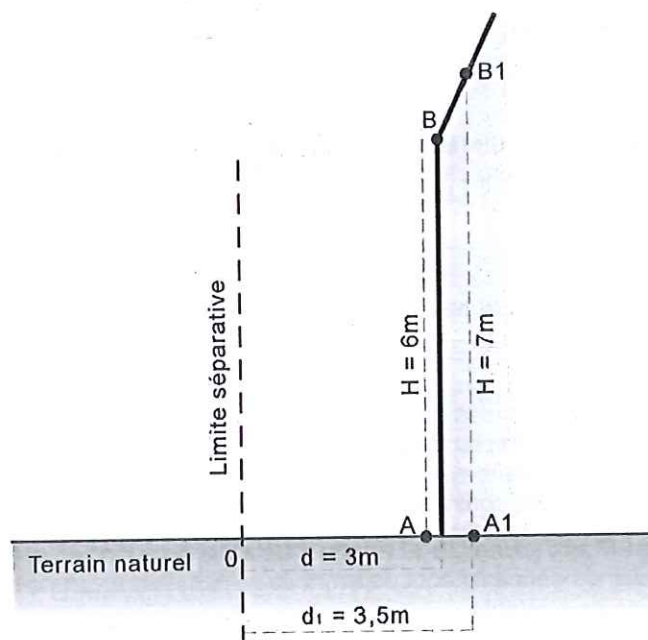


Schéma 7.1

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).

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.
- 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.

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.

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteur absolue

a) Dans la zone UB proprement dite et le secteur UBa, la hauteur des constructions principales mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres, soit pour les constructions à usage d'habitation : 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage).

b) Dans le secteurs UBc, cette hauteur est portée à 13 mètres, soit pour les constructions à usage d'habitation : 4 niveaux (rez-de-chaussée + 3 étages).

c) 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'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points, (soit $h \leq 1$).

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 la réhabilitation d'immeubles collectifs à toiture terrasse, où des dépassements de hauteur seront autorisés pour assurer l'étanchéité, l'isolation thermique et pour améliorer l'esthétique, sous réserve que ce dépassement de hauteur ne soit pas créateur de surface de plancher.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m².

ARTICLE 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.

Couleurs

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

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

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

b) Extension ou transformation de constructions existantes

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

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

c) Constructions nouvelles

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

Principes généraux

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

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

Couvertures

11.3.17. Les couvertures traditionnelles des constructions sont à deux pentes minimum. Elles doivent être réalisées en tuiles plates de Marseille, en tuiles terre cuite « canal » à fort galbe (tuiles béton, méridionale et romane, notamment, interdites) de teinte unie naturelle claire. 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.).

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

11.3.19. Les égouts et faitages 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.

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

Façades

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

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

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

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

Épidermes

11.3.25. 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

11.3.26. 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.

11.3.27. 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 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**.

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

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de $1,50 \text{ m}^2$ par place

disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

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

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y 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 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 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.

• Normes quantitatives

13.5. Le pourcentage minimum d'espace libre n'est pas réglementé.

• Éléments protégés au titre de la loi paysage

13.6. 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

13.7. 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.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

