

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

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

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

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

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions :

- Destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt et de commerce d'une surface de vente de plus de 300 m², **dans toute la zone**.
- Destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat dans les **secteurs UCa, Uck et UCr**.
- Dans le **secteur UCI** ne sont interdites que les constructions nouvelles et les extensions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat.
- Dans le **secteur UCg** sont interdites les constructions nouvelles et les extensions quelle que soit leur destination, **à l'exception de l'habitation et de l'hébergement hôtelier** si ce dernier est implanté sur une emprise supérieure à 4000 m².

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

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

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

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

2.3. Dans la zone UC proprement dite uniquement : les constructions nouvelles et les extensions destinées au commerce à condition que la surface de vente ne dépasse pas 300 m².

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

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site. **Dans le secteur UCg**, les affouillements sont limités à 2 mètres et exhaussements à 1 mètre en raison de la spécificité du terrain.

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

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

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

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

2.10. 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 riveraines dans la zone naturelle N attenante.

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

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

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.

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.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. La règle générale d'un accès par unité foncière pouvant faire l'objet de dérogation en fonction des conditions de circulation et de stationnement de la voirie concernée.

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

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

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

La création de nouvelles bandes d'accès est interdite.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Elles respecteront les caractéristiques suivantes :

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 4 - RÉSEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

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

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

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

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

4.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

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

4.5. Dispositions propres au secteur UCg

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

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

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

6.3. Les exceptions

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

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

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

7.1. Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCk et UCi, l'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) respectera les dispositions suivantes :

- **Soit sur une des limites latérales** et en respectant une hauteur maximale de **4 mètres**, dans

une bande de 3 mètres à partir de la limite.

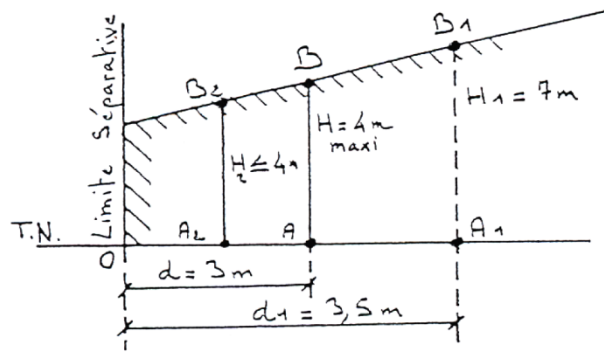


Schéma 7.1

- Soit en recul de ces mêmes limites latérales.

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

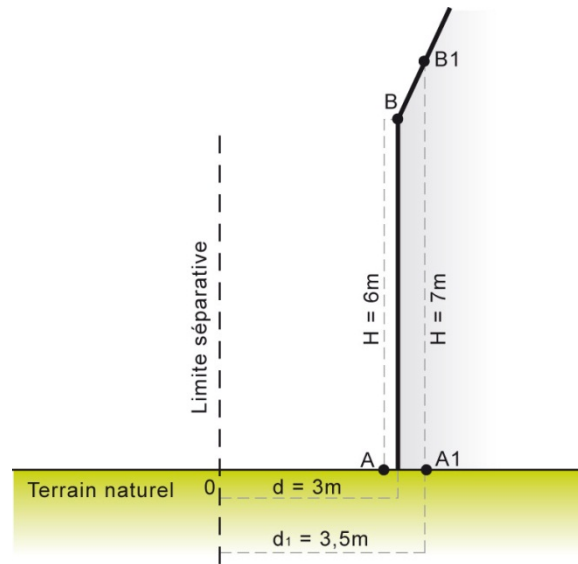


Schéma 7.2

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

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

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

et des plantations complémentaires pourront être demandées.

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

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

7.7. Les exceptions

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m² à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

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

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

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

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

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

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

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

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

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

Dans le secteur UCg, la surface de l'emprise totale des constructions est ramenée à **25 %** de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur UCh, la surface de l'emprise totale des constructions est portée à **60 %** de la surface de l'unité foncière.

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

9.3. Les exceptions

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteur absolue

- a) **Dans la zone UC proprement dite**, 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 secteur UCa**, cette hauteur est ramenée à **8 mètres au faîtage**.
- c) **Dans le secteur UCh**, cette hauteur ne peut excéder **10 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **13 mètres** au faîtage, étant donné que les combles ne pourront pas être aménagés.
- d) **Dans le secteur UCI**, cette hauteur ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **10 mètres** au faîtage.
- e) **Dans les secteurs Uck et UCr**, cette hauteur ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **5,50 mètres** au faîtage. Lorsque la toiture est une toiture terrasse, la hauteur maximum ne peut pas dépasser **3,50 mètres** à l'acrotère.
- f) 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 $h \leq l$).
- 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 UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Objectifs

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

11.2. Projet architectural

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

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

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

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

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

Couvertures

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

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

Façades

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

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

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

devront conserver cette protection.

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

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

Couleurs

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

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

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

b) Extension ou transformation de constructions existantes

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

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

c) Constructions nouvelles

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

Principes généraux

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

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

Couvertures

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

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

11.5. Aspect architectural des constructions autorisées dans le secteur Uck

11.5.1. Les bâtiments respecteront une volumétrie simple.

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

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

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

11.6. Clôtures (applicable dans toute la zone)

11.6.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront

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

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

11.6.3. 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**.

11.7. Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage

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

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

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

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Dans le secteur UCg , pour les constructions destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure à 300 m ² , il est exigé au minimum 4 places de stationnement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤ 40 m ² : 1 place par logement. - 40 m ² ≤ surface de plancher ≤ 75 m ² : 1,5 places par logement. - surface de plancher > 75 m ² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher: - surface de plancher ≤ 100 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² . - surface de plancher > 100 m ² : 1 places par tranche de 30 m ² .
Constructions destinées au commerce et à l'artisanat	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de vente ou d'atelier : - surface ≤ 70 m ² : 2 places . - surface > 70 m ² : 1 places par tranche de 25 m ² .

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m² par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

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

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

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

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

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

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

12.4. Modalités de réalisation des places de stationnement

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

12.5. Les dispositions complémentaires

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

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

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

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

12.5.3. Dispositions particulières

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

12.6. Mode de réalisation

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Modalités d'application

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

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

13.3. Les espaces 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.

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

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

• Normes quantitatives

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

• Éléments protégés au titre de la loi paysage

13.8. 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**

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

