

Chapitre 15 – Dispositions applicables en UPA, UPAC et UPB

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UPA et UPB sont des zones urbaines résidentielles du Pyla, protégées pour leur contenu patrimonial et paysager :

- La zone UPA constitue une zone identitaire forte de front de littoral de Pyla sur mer
- Les zones UPAC constitue les zones destinées à conforter le commerce existant
- La zone UPB constitue une zone identitaire plus récente inscrit sur le premier flanc de dune et le quartier du domaine de la forêt.

En application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, de nombreux éléments de patrimoine (architectural et paysager) sont identifiés dans le document graphique du règlement. Ces éléments possèdent une qualité architecturale ou paysager remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire du Pyla, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain et paysager, ou appartiennent à une séquence architecturale et paysagère remarquable par son homogénéité.

Des dispositions réglementaires sont prises pour assurer la protection de ces éléments de patrimoine dans le présent règlement.

Ces éléments de patrimoine sont détaillés en annexe, et leur démolition (pour les immeubles) ou abattage (pour les éléments de paysage) sont soumis à permis de démolir et à déclaration ou autorisation préalable.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone.

1.2 En zone UPA et UPB, sont également interdites les constructions suivantes :

- les constructions à usage d'activités artisanales.

1.3 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

2.1 En zone UPA, UPAC et UPB, la construction d'annexe est admise à condition d'accueillir au maximum une seule annexe non attenante d'une superficie maximale de 25m² par parcelle,

2.2 Dans les bandes arborées de bordure de parcelle protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, seules les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles concernent :

- l'accès à la parcelle
- les terrassements pour le passage des réseaux,

- La construction d'un garage dans la limite de 25 m² par unité foncière, si, en raison des pentes l'accessibilité au garage en dehors des espaces verts est susceptible de porter atteinte au paysage arboré,
- En UPAC, les aires de stationnement et de circulation liées aux activités de la zone existantes ou à créer, ou les constructions implantées conformément aux dispositions de l'article 6 du présent règlement.

2.3 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de porter sur une surface inférieure à 100m², et sur un dénivelé de moins de 2 mètres,
- ou d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- ou de constituer des remblais et déblais de même niveau par rapport à la limite séparative contigüe, prévus dans les marges de recul par rapport aux voies,
- et de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 - Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée telle que décrite ci-après, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage défini ci-dessous aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- Toute opération doit prévoir le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Passage et bandes d'accès : elles doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie d'au moins 3,50 m d'emprise ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m, en cas d'accès desservant d'autres propriétés ou sur avis des services consultés.

3.2 – Voirie

- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes pourra être desservie par une bande d'accès de 3,50 mètres, si cette accès dessert moins de 2 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes devra être desservie par une voie dont la largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (chaussée et emprise confondues), si cette voie dessert de 2 à 5 lots ou logements existants ou à créer situés en 2^{ème} rideau. Elle devra présenter des dispositifs facilitant le ramassage des ordures ménagères sans gêne de l'existant.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes, devra être desservie par une voie nouvelle si cette voie dessert plus de 5 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau. Elle devra présenter des dispositifs facilitant le ramassage des ordures ménagères sans gêne de l'existant.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
- Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation publique devront avoir :

une largeur minimale de chaussée de	6 m
au moins un trottoir d'une largeur minimale de	1,5 m
une largeur minimale d'emprise de	10 m
- Toutefois, la largeur minimale de la chaussée pourra être portée à 5,50 m lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, sans que cela n'affecte la largeur minimale du trottoir et de l'emprise totale.

Dans le cas de sens unique, après accord du Maire (cf. pouvoir de police), ces dimensions pourront éventuellement être réduites.

Les voies traitées en voie mixte dites aussi cour urbaine ou voie à priorité piétonne pourront avoir une emprise moindre : minimum de 6 m.

- Pour toutes les voies de moins de 100 m de long et desservant au maximum 5 lots ou logements, la largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (chaussée et emprise confondues).

3.3 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile pourra être refusée lorsqu'un raccordement à une voie existante ouverte à la circulation publique peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'une distance inférieure à 25 m la séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

3.4 - Dans tous les cas les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. (Voir calepin technique et d'insertion paysagère et architecturale).

3.5. Les voies en lacune dites impasses, devront comporter dans la partie terminale de leur chaussée, une palette de retournement telle que définie en annexe au présent règlement, sauf dans le cas d'opérations successives ou d'une opération par tranche dans la mesure où la voie doit se poursuivre ultérieurement. Toutefois il pourra, en fonction de la longueur de la voie et de son trafic, être exigé une aire de retournement provisoire.

3.6. - Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

3.7 - Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

3.8 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 – Assainissement des Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, annexes sanitaires et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 – Assainissement des Eaux Pluviales :

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.

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

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(cf. annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

4.3 – Incendie

Toute construction ou installation ne peut être autorisée que dans un secteur suffisamment pourvu en matière de réseau incendie

4.4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) réalisés en souterrain devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

4.5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 lots ou logements, il pourra être demandé la réalisation d'un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, un emplacement supplémentaire sera prévu par tranche de 5 lots ou logements.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 25 m par rapport au Domaine Public Maritime,
- 15 m mesurés depuis l'alignement de la voie pour :
 - o le boulevard Louis Lignon;
 - o le boulevard de l'Océan de la place Meller au rond point Louis Gaume;
 - o l'avenue Louis Gaume du rond point Louis Gaume à l'intersection de l'avenue de l'observatoire
 - o l'avenue de Biscarrosse.
- 10 m mesurés depuis l'alignement pour les autres voies publiques ou privées destinées à être ouverte à la circulation publique.

De plus, l'implantation des constructions devra prendre en compte les bandes arborées de bordure de parcelle protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, et délimitées dans le document graphique du règlement.

L'implantation des annexes, est autorisée au-delà de la construction principale.

6.2 Dispositions particulières en zone UPAC

Les constructions pourront être implantées dans une bande comprise de 0 à 3 mètres mesurée depuis l'alignement pour les parcelles inférieures ou égales à 1000 m², avec une adaptation possible de la protection des bandes arborées de bordure de parcelle protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme dans cette zone.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier pourront être implantée à minimum 15 m mesurée depuis l'alignement des boulevard de l'Océan et Louis Gaume.

Pour tout projet d'extension ou de constructions neuves d'une propriété bâtie existante, la même implantation pourra être conservée.

6.3 Dispositions particulières pour l'implantation des annexes

L'implantation des annexes, est autorisée au-delà de la construction principale.

En UPA et UPB, pour les parcelles à forte pente les annexes non habitables seront autorisées en façade sur voie dans une bande de 0 à 3 m comptés depuis l'alignement.

Pour les unités foncières desservies par deux voies, l'annexe sera implantée sur la voie la moins passante.

6.4 Dispositions particulières pour l'implantation des constructions en parcelles d'angle

La façade sur voie de toute construction pourra être implantée à 6 m minimum de la ou des rues adjacentes, à l'exception du Boulevard Louis Lignon, du Boulevard de l'Océan de la place Meller au rond point Louis Gaume, de l'avenue Louis Gaume du rond point Louis Gaume à l'intersection de l'avenue de l'observatoire et de l'avenue de Biscarrosse, dont l'implantation de la façade à 15 m minimum comptés depuis l'alignement de la voie sera maintenue.

En conséquence il pourra être admis une adaptation de la protection bandes arborées de bordure de parcelle protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

6.5 Dispositions particulières pour l'implantation des piscines

En zone UPA, la construction de piscines entre la construction principale et la voie est interdite

En UPB, la construction de piscines entre la construction principale et la voie est interdite sur les parcelles à fortes pentes.

Toutefois en UPA et UPB pourront être admis les piscines édifiées entre la construction principale et la voie dans les cas suivants :

- Lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle et que cette implantation spécifique ne permet pas la réalisation de la piscine,
- Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs rues. Dans ce cas il sera autorisé l'implantation de la piscine sur l'espace situé entre la construction principale et la voie qui porte le moins atteinte au maintien du couvert forestier et notamment aux arbres de hautes tiges

6.6 Dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette implantation ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives en zone UPA et UPB

Les constructions doivent être édifiées en ordre discontinu.

Toute construction doit être implantée à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction (distance $\geq H/2$) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres limites séparatives.

Toute construction située sur une parcelle de largeur inférieure ou égale à 15 mètres pourra être implantée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives en zone UPAC

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, semi-continu et discontinu.

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, toute construction doit être contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière, et à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction (distance $\geq H/2$) des limites séparatives, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et inférieures ou égales à 2500 m² seules les implantations en semi continu et en discontinu sont autorisées.

Pour les parcelles supérieures à 2500 m² seules les implantations en discontinu sont autorisées.

Dans tous les cas, ces constructions (continu ou semi continu) doivent :

- être conçues de façon à ne pas créer de nouveaux murs pignons latéraux de plus de 1 étage, soit R+1. Les niveaux supérieurs devront respecter un retrait par rapport à la limite séparative au moins égale à 4m.

7.3 Implantation des annexes et des piscines

L'implantation des annexes non attenantes est autorisée sur les limites séparatives ou à 4 m minimum des limites séparatives.

Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

7.4 Dispositions particulières

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette implantation ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site

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

La distance entre deux constructions par parcelle doit être au minimum de 15 m.

Toutefois, entre la construction principale et l'annexe, cette distance minimale pourra être limitée à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**9.1 Dispositions en zone UPA et UPB**

En zone UPA, et UPB, pour toutes nouvelles parcelles créées après l'approbation du PLU :

- pour les parcelles d'une superficie inférieure à 1.000 m², l'emprise au sol maximale sera de 10%
- pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 1.000m², l'emprise au sol maximale sera de 20%

En zone UPA et UPB, pour les parcelles existantes avant l'approbation du PLU : 20%

9.1 Dispositions en zone UPAC

En secteur UPAC l'emprise au sol des constructions sera au maximum de 35%.

9.3 Dispositions particulières

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 Dispositions particulières en zone UPA et UPB**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

R+1 :

- 7,50 mètres au faitage,
- 6 mètres au point haut de l'acrotère.
- 1 étage sur rez-de-chaussée

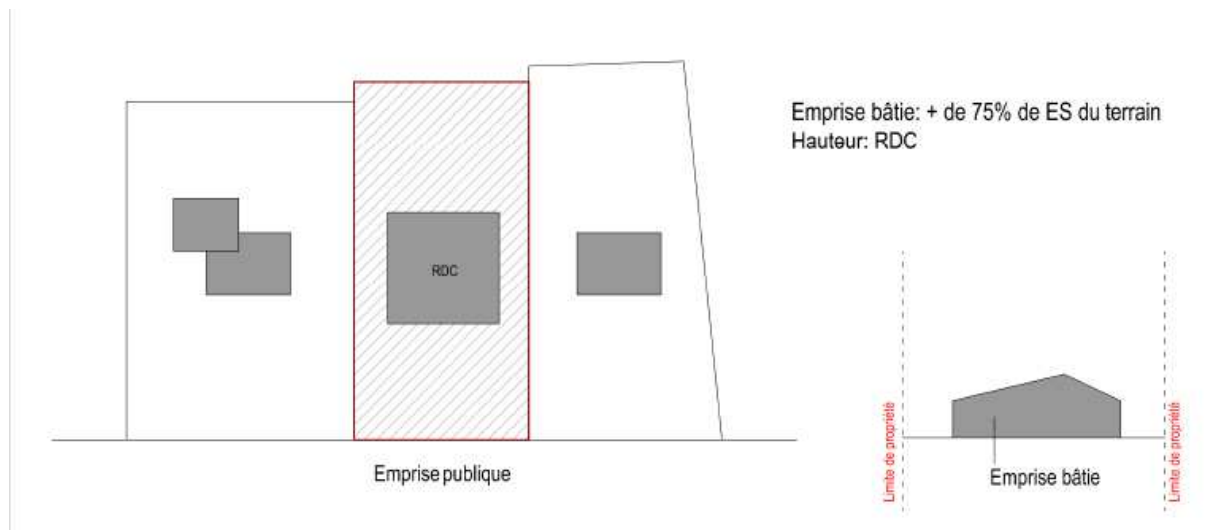
Rez de Chaussée :

- 6 mètres au faitage
- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère,

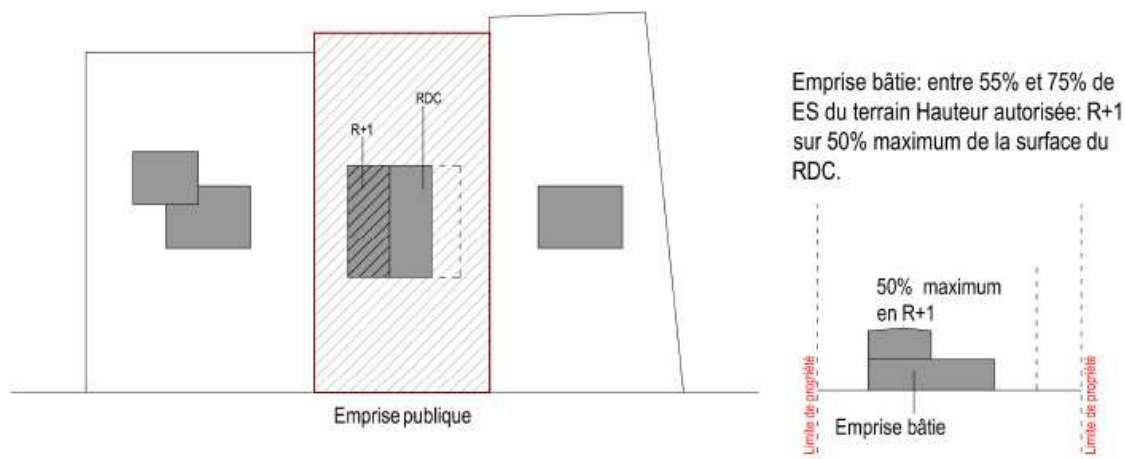
10.2 Dispositions concernant le Gabarit enveloppe

(Schémas à valeur illustrative sans portée réglementaire)

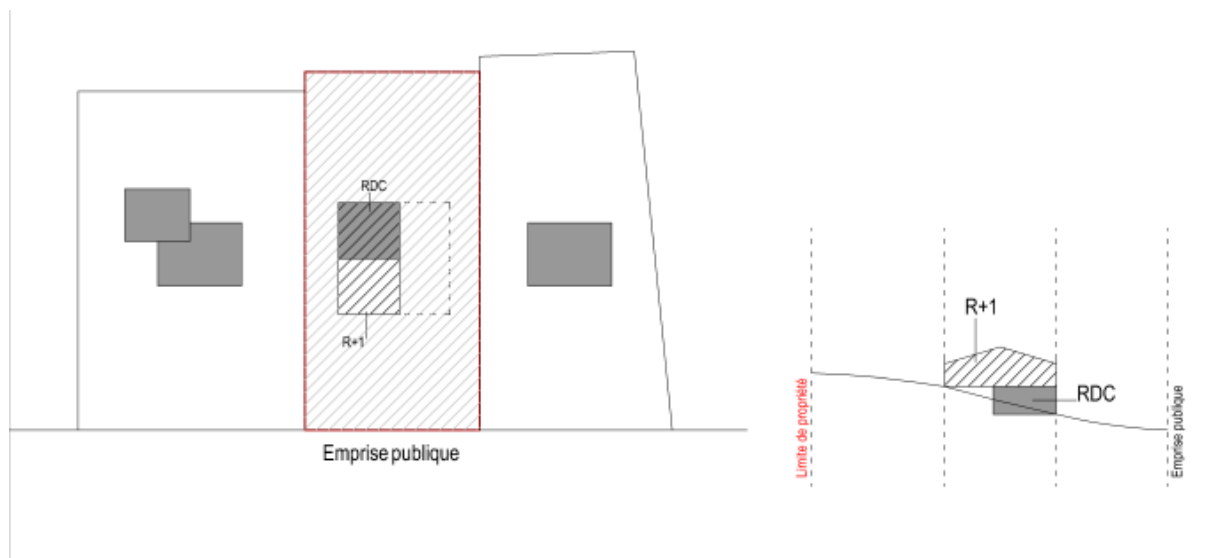
Cas 1 : Dans le cas où, la surface close du ou des bâtiments principaux, utilisent plus 75% de l'emprise maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée sera au maximum 6 mètres au faîtage et 3, 50m au point haut de l'acrotère, c'est-à-dire un Rez de chaussée.



Cas 2 : Dans le cas où, la surface close du ou des bâtiments principaux, utilisent 55% à 75% de l'emprise maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée est R+1 sur 50% maximum de la surface close du Rez de chaussée.

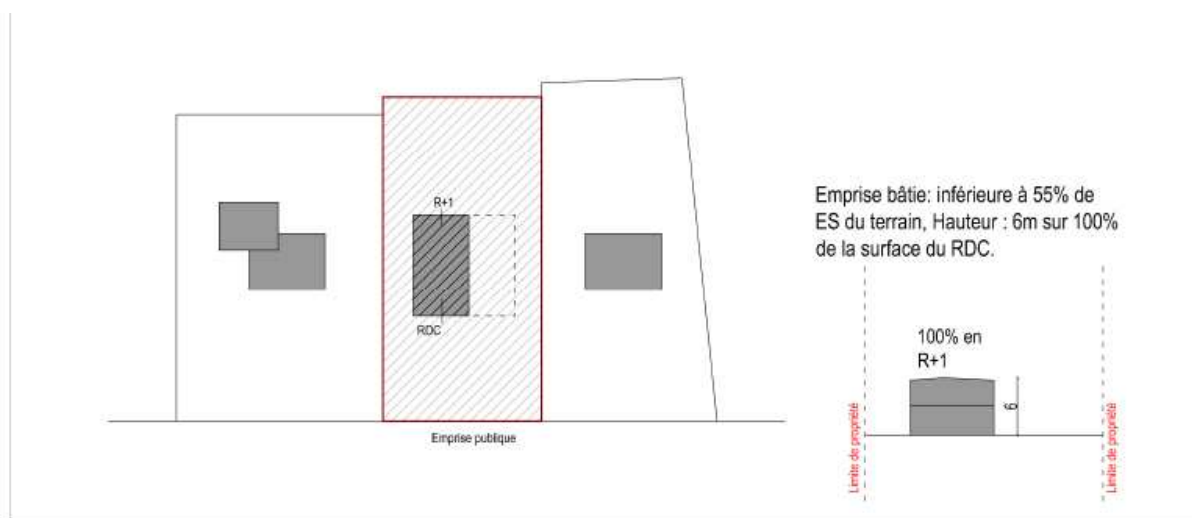


Pour les parcelles à forte pente identifiées en pièce n°..., il pourra être accepté une autre répartition du gabarit enveloppe tel que défini ci-dessus, entre le rez de chaussée et le R+1 afin de préserver au maximum la topographie du terrain naturel.



Cas 3 :

Dans le cas où, la surface close du ou des bâtiments principaux, utilisent moins de 55% de l'emprise maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée est R+1 sur 100% de la surface close du Rez de chaussée.



La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m au faitage et 2,50 m sur les limites séparatives.

- Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

10.3 Dispositions particulières pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier en zone UPAC

La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 11,50 mètres au faitage,
- 9,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 2 étages sur rez de chaussée

Dans tous les cas, l'emprise du deuxième niveau, ne devra excéder 30% de l'emprise utilisée pour le rez de chaussée.

Toutefois les constructions à destination d'hébergement hôtelier situées sur les terrains en front de mer, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 8 mètres au faitage,
- 6,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 1 étage sur rez de chaussée

10.4 Dispositions particulières

Une hauteur plus élevée peut être admise :

- Pour l'extension d'une construction dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Pour le terrain situé à l'angle des avenues de la Forêt et Eskualduna (section BZ 164-165-300) la hauteur des constructions sera limitée :
 - à 9,50 m au point haut de l'acrotère, et 11,50 m au faitage par rapport au niveau du terrain naturel pour un tiers de l'emprise bâtie ;
 - à 6 m point haut de l'acrotère, et 8,50 m au faitage par rapport au niveau du terrain naturel pour le reste de l'emprise bâtie.
- pour le remplacement d'une construction existante dans la limite de la hauteur de la construction existante
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette hauteur ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site.

Dans tous les cas, les toitures terrasses accessibles au plancher haut du R+1 ou au-delà, sont interdites.

En zone UPA, UPAC et UPB : le prospect (rapport entre la hauteur du bâtiment à l'alignement opposé (L)) devra être tel que $H \leq L$.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Façades

Suivant les quartiers, pour garantir la pérennité des caractères dominants, les obligations suivantes s'imposent :

- En secteur UPA : les constructions doivent être à dominante maçonnées; les constructions d'aspect extérieur bardé de bois en totalité sont interdites, sauf pour les annexes.

Toutefois les constructions aspect bois peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'extensions limitées et sous réserve de rester en cohérence avec le bâti existant.
- Dans le cas où la construction fait appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment. Dans cette hypothèse elle devra faire l'objet d'une notice mettant en évidence les techniques utilisées et les certifications recherchées. Elle devra de plus démontrer de la parfaite intégration du bâtiment dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.
- En secteur UPB : les constructions d'aspect bardé de bois sont admises. Toutefois l'aspect « chalet alpin », par construction de la totalité des façades en madriers assemblés, en bois ronds, en plein, et à croisement des assemblages sur les angles, est interdit.

Dans tous les cas :

- Les maçonneries enduites seront blanc ou blanc cassé
- Les bardages aspect bois sont, pour leur aspect extérieur, réalisés par planches verticales, avec couvre-joints, traités soit sous forme aspect bois naturel non vernis (dans ce cas les « bois rouges » sont interdits), soit en aspect bois peint en blanc ou blanc cassé.

11.2. Couvertures

Pour les constructions existantes, les toitures doivent être couvertes et entretenues suivant l'originalité des constructions.

Le matériau de couverture est limité, pour les constructions neuves, à

- la tuile creuse, ou tuile-canal pour les toitures à pente inférieure à 40%,

- la tuile mécanique, à emboîtement (tuile "de Marseille") ; ce choix peut être justifié, en cas d'extension ou de création d'annexe, par la couverture de la construction principale.

Les tuiles sont de couleur terre-cuite ; les colorations de rouge vif, de bruns sombres ou de jaunes sont interdites et de toutes couleurs autres que la terre-cuite.

Les pentes de toiture doivent correspondre aux normes convenant aux matériaux de couverture.

-Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois, en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.

Les couvertures terrasses pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente,
- Ou dans le cas d'une composition architecturale spécifique,
- Ou pour les constructions faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (ex : toiture végétalisée, toiture photovoltaïque...) Elles feront toutefois l'objet d'une étude particulière démontrant de leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

11.3 Clôtures

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

Les clôtures en façade sur voie doivent être de deux types :

- La clôture maçonnée basse enduite et peinte ou chaulée en blanc,
- La clôture constituée de faisceaux aspect bois verticaux, parallèles et non jointifs

La hauteur maximale des clôtures en limite de voie doit être inférieure ou égale à 1,20 m,

Lorsqu'un grillage ou une lisse surmonte un mur bahut, il doit être doublé d'une haie. Dans ce cas, la hauteur du mur bahut n'excède pas 0,60 m

Les portails de clôtures devront être en aspect bois peint, de même hauteur que la clôture ou de hauteur inférieure.

L'usage de matériaux d'aspect extérieur autre que l'aspect maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou que l'aspect bois peint, ou le cas échéant l'acier peint est interdit, notamment les portails, lisses, clôtures en aspect P.V.C. ou en aspect aluminium naturel.

Lorsque l'harmonie paysagère provient du prolongement, sur tout un linéaire, de quelques modèles simples de clôture, l'harmonie générale doit être préservée par le maintien du dispositif en place ou son complément le cas échéant, en continuité avec le type dominant.

En limite séparative, la hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1.80m.

11.4 Stationnement

Concernant les constructions à usage d'habitation individuelle, pour les parcelles à forte pente sont autorisées pour respecter les obligations définies à l'article 12,

- une annexe de 25 m² implantée dans une bande de 0 à 3 m mesurée depuis l'alignement de la voie,
- une place de stationnement réalisée par décaissement à condition que celle-ci soit liée à l'annexe et traitée dans l'ensemble du projet de clôture (cf. exemple charte paysagère)

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Dispositions générales

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

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration préalable de travaux.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 1 place par logement jusqu'au T1 bis,
- 1.5 places par logement pour un T2 ou T3,
- 2 places par logement à partir du T4.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- - pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- - Pour les résidences de tourisme : 1 place de station pour 2 logements

Pour les constructions à destination de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente avec une franchise pour les 100 premiers mètres carrés.
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de salle de restaurant avec une franchise pour les 100 premiers mètres carrés.

Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

- Etablissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés : 1 place de stationnement pour deux lits,
- Résidences services seniors : 1 place de stationnement pour 5 logements
- Salles de spectacles et réunions : 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Établissement d'enseignement du premier et second degré : 2 places de stationnement par classe.
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement pour 100 personnes.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues**Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Pour les constructions comprenant de 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les constructions comprenant de 10 à 20 logements : un local fermé pour les cycles sera réalisé, à défaut, un abri sera réalisé sur la surface de stationnement réservée aux cycles.
- Pour les constructions comprenant plus de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Pour les constructions contenant 10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
- Pour les constructions contenant 20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
- Pour les constructions contenant plus de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Pour les constructions à destination de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

- Pour les constructions comprises entre 50 et 99 m² de surface de plancher : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
- Pour les constructions comprises entre 100 m² à 300m² de surface de plancher : une surface de stationnement couverte (cycles).
- Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

- Pour les constructions comprises entre 100 m² et 299 m² de surface de plancher : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
- Pour les constructions comprises entre 300 m² à 1000 m² de surface de plancher : une surface de stationnement couverte.
- Pour les constructions de plus de 1.000 m² de surface de plancher : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

- Etablissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :
 - o Pour les constructions contenant 1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
 - o Pour les constructions contenant 25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
 - o Pour les constructions contenant plus de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé
- Résidences services seniors :
 - o Pour les constructions comprenant 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
 - o Pour les constructions comprenant 10 à 20 logements : un local fermé pour les cycles sera réalisé, à défaut, un abri sera réalisé sur la surface de stationnement réservé aux cycles.
 - o Pour les constructions comprenant plus de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.
- Salles de spectacles et réunions : une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.
- Établissement d'enseignement du premier et second degré : un abri cycle sera exigé.
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

12.4 Modalités d'application

Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 mètres x 2,40 mètres.

Toutefois, lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 x 2 m.

Pour les aménagements non matérialisés les aires d'évolution et de stationnement nécessiteront 25 m² minimum par véhicule.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables et dans le cas contraire le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Toutefois en cas de pluri-activités la règle sera applicable au prorata de chacune des surfaces.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

En zone UPA et UPB, pour toutes les opérations, les espaces en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 70% de la superficie de la parcelle.

En zone UPAC, pour toutes les opérations, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 40% de la superficie de la parcelle.

Par ailleurs, pour tout programme de 25 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au moins 500 m² par seuil de 25 logements.

L'aménagement de ces aires sera étudié conjointement avec la Commune (jeux, mails plantés, surlargeurs de voirie,...).

Les pins et arbres de haute tige ne pourront être abattus que sur l'emplacement des constructions à édifier et sur celui des allées à ouvrir. En conséquence, un état de la végétation existant accompagné d'un relevé topographique sera joint à chaque demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, permis de lotir,...). Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de un arbre existant ou à remplacer par tranche de 100 m² de surface du terrain.

De plus, les arbres de haute tige replantés seront obligatoirement des pins maritimes (cf. Charte paysagère)

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Concernant les espaces verts :

- La minéralisation du sol au droit des espaces verts protégés portés au plan est interdite, sauf stabilisation du sol pour les accès.
- La suppression des arbres de haute tige est interdite, sauf à l'emplacement des constructions neuves et pour leur accès, et sauf pour leur remplacement pour état sanitaire.
- La vocation des espaces dépourvus de végétation arborée et couverts par la trame « bande arborée de bordure de parcelle » est d'être plantée.
- Les arbres abattus doivent être remplacés.

Recommandation : les pins doivent rester la composante principale de l'espace boisé. La strate arbustive doit également être constituée d'essences locales ou adaptées à la région (arbousiers, genêts, jeunes chênes et pins, etc. : voir liste des essences conseillées).

*Les essences dites sub-spontanées sont tolérées : Laurier-tin (*Viburnum tinus* L.), Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*), Laurier sauce (*Laurus nobilis* L.), Mimosa classique (*Acacia dealbata* Link.), Ciste à feuille de sauge (*Cistus salviaefolius* L.), Robinier (*Robinia pseudacacia* L.), etc. (Cf. Charte paysagère)*