ETUDE URBAINE ET TECHNIQUE

CRÉATION DE LA ZAC « LA MOUNTAGNOTTE » A BISCARROSSE

Date : 22/092025

MAITRE D'OUVRAGE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GRANDS LACS

Ville de Biscarrosse

MANDATAIRE

Satel

24 Boulevard Saint Vincent De Paul
BP 137
40994 SAINT PAUL LES DAX
TÉL 05.58.91.20.90

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4-Règlement d'urbanisme-V4

Extrait zone 1AUZae

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 6

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 10

CHAPITRE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZae 12

ANNEXES 26

□ □ □

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA + secteur UAa.
- Chapitre II. : Zone UB + secteurs UBa et UBc.
- Chapitre III. : Zone UC + secteurs UCa, UCg, UCh, UCk, UCl, et UCr.
- Chapitre IV. : Zone UD.
- Chapitre V. : Zone UZ : secteurs UZec1, UZec2, UZec3 et UZec4.
- Chapitre VI. : Zone UE + secteurs UEa et UEp.
- Chapitre VII. : Zone UK.
- Chapitre VIII. : Zone UX + secteurs UXa, UXc et UXi.

2. Les zones à urbaniser « AU »

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

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

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

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

3. Les zones agricoles « A »

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

- Chapitre XIV. : Zone A.

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

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

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

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

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

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

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

6. Il détermine également :

- **Des emplacements réservés :**

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts en application de l'alinéa 1 de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, en application de l'alinéa 4 de l'article L.151-41. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain.

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

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

  Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

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

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

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

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

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

Cette zone, située au contact de la zone d'activités de « La Mountagnotte », constitue ses extensions dont la réalisation s'inscrit dans le cadre d'une procédure d'aménagement de type Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.).

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

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

CHAPITRE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZae

SECTION I

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

ARTICLE 1AUZae 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Opérations d'aménagement

1.1. Les opérations d'aménagement qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Constructions

1.2. Les constructions à usage agricole ou forestier.

1.3. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1AUZae 2.

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

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

Campings

1.6. 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.

1.7. 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

Carrières

1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

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

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

Opérations d'aménagement

13.1. Les opérations d'aménagement à condition que simultanément :

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

Constructions

13.2. Les constructions à usage d'activités de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, et d'entrepôt situées en dehors d'une opération d'aménagement, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

13.3. Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente ne soit pas inférieure à 300 m2.

13.4. Les constructions à usage d'activités de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, et d'entrepôt d'une emprise au sol supérieure à 500 m2 situées dans une opération d'aménagement, à condition de comporter sur au moins 50 % de la surface de leur toiture, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

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

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

13.7. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 30 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

13.8. La création d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Divers

13.9. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, et l'écoulement des eaux et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, …) après travaux.

13.10. 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'interface[1] **définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe 5.6. du présent dossier de PLU,** sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande collective de 12 m ou d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa, comprenant une bande collective de 6 m ; les bandes collectives seront traitées conformément à l'article 1AUZae 13 Espaces libres et plantations.

Les bandes collectives devront être accessibles depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[2] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

13.11. Les permis d'aménager 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.

13.12. Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30 cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes aux activités, (auvents, abris non clos, …)

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUZae 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Le portail sera implanté avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent. Sa largeur sera de 3 mètres au minimum. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement existant ou futur, devra être prévu.

[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.

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

Le tracé de voies de desserte de la zone devra respecter les points de passage obligé portés au plan :

Voies primaires :

Voie d'accès Est : avec points de passage A,B, emprise minimum 20 m
Voie d'accès Nord-Ouest : avec points de passage C, D, emprise minimum 20 m

Voies secondaires :

Voie secondaire avec points de passage E, F, G, H, I, J, emprise minimum 16 m
Voie secondaire avec points de passage K, L, F, emprise minimum 14 m

Voies tertiaires :

Voie tertiaire avec points de passage F, M, emprise minimum 12 m
Voie tertiaire avec points de passage N, O, emprise minimum 13m
Voie tertiaire avec points de passage P, Q, emprise minimum 12 m

ARTICLE 1AUZae 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 issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront assortis de systèmes de prétraitement adaptés aux risques de pollutions, (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, …) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, …).

Les eaux pluviales seront rejetées à débit régulé sans surverse au réseau public sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

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.

ARTICLE 1AUZae 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Par rapport à la limite d'emprise de la future voie de Contournement Est, les constructions nouvelles seront implantées à partir du nu du mur de façade (saillies d'avant-toits, acrotères non compris) en retrait à une distance d'**au moins 10 mètres** afin de constituer un espace de représentation de 10 m de profondeur traité conformément à l'article 1AUZae 13 Espaces libres et plantations.

6.2. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées à partir du nu du mur de façade (saillies d'avant-toits, acrotères non compris) en retrait à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

6.3. Par rapport aux fossés, les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

6.4. Par rapport aux bandes publiques de 6 m contribuant à la prise en compte de l'Aléas Incendie de Forêt**,** les constructions devront s'implanter en retrait de 6 m au minimum de leur limite d'emprise.

6.5. Par rapport à la bande publique paysagère de 12 m contribuant à la prise en compte de l'Aléas Incendie de Forêt**,** les constructions devront s'implanter en retrait de 3 m au minimum de leur limite d'emprise.

6.6. Les exceptions :

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

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE 1AUZae 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel : Les saillies d'avant-toits jusqu'à 70 cm, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.
Définitions : La limite séparative latérale sépare deux propriétés et donne sur les voies ou emprises publiques. La limite de fond de parcelle sépare deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

11.1. Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum des limites séparatives latérales compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur **à 4 mètres (d ≥ H/2 avec minimum 4 m).**

11.2. Toutefois des bâtiments annexes pourront être édifiées sur une seule limite séparative latérale à condition que **leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.**

11.3. Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum des limites de fond de parcelle compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, au moins égal **à 4 mètres.**

11.4. Lorsque la limite de fond de parcelle se trouve en interface[1] **défini 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, les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égal **à 6 mètres.**

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

11.6. Les exceptions

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m^2 à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

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

ARTICLE 1AUZae 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.

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

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

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

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à :

- Parcelle < 5000 m 2 : **35 %** de la surface de l'unité foncière.
- 5000 m2 < Parcelle < 10 000 m 2 : **40 %** de la surface de l'unité foncière.
- Parcelle > 10 000 m 2 : **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 réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route et aux services publics et d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 1AUZae 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

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

10.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- Pour les lots situés en limite de la future voie de Contournement Est, et de la contre-allée en façade sur la RD 652 **la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 10 mètres**, mesurée à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère.
- Pour les autres lots, **la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 15 mètres**, mesurée à la partie haute de la sablière ou à l'acrotère.

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

ARTICLE 1AUZae 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Projet architectural

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

11.2. Intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture et/ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades ou masqués par un acrotère.
- Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, …) ou à la pente du terrain (talus).

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, dispositif à claire-voie, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère ou une paroi brise vue devront permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti d'une construction.

11.3. Aspect architectural

11.3.1. Compte tenu du caractère paysager qualitatif souhaité pour cette 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 au contexte à dominante forestière.

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

11.3.3. Volumes et Façades

- On privilégiera une expression architecturale contemporaine, le « pastiche » d'architecture traditionnelle ou l'imitation de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de hauteurs différentes peut offrir une réponse architecturale et fonctionnelle pertinente et de mieux adapter les bâtiments à la topographie du terrain naturel.
- Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

- Dans le choix des percements, il s'agit de prendre en compte les usages, (accès, vue, éclairement, ventilation, …) mais aussi de développer une dimension de composition, (rapport plein-vide, répétitivité et rythme des percements, limitation du nombre de baies de taille différentes, …).

11.3.4. Épidermes

- Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de simplicité et de cohérence architecturale.
- Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, …) et de type lissé, taloché ou gratté fin, bardage bois, bardage métallique laqué.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.3.5. Toitures

- Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, en privilégiant des volumes à deux pentes
- Dans le cas de couvertures à pentes inférieures à 20% ou réalisées en plaques de fibrociment, la couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- Pour des bâtiments de grandes dimensions, on pourra privilégier les toitures terrasses ou décomposer la couverture en plusieurs volumes de toitures à deux pentes, (forme de nef, …), afin de limiter la hauteur du volume
- Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

11.3.6. Couleurs

- En cohérence avec le choix des matériaux de façade, le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, on admettra un maximum de deux couleurs par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique à fort contraste est interdite.
- On privilégiera pour les couleurs des parois des « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.
- Les teintes des versants de toiture visibles depuis l'espace public doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.3.7 Enseignes

- En l'absence d'application du RLP de Biscarrosse sur cette zone les recommandations concernant la dimension et la position des enseignes figurent en annexe du règlement d'urbanisme devront être prises en compte.

11.4. Clôtures

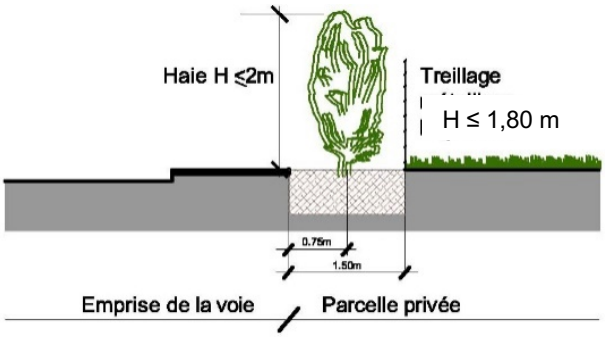
Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.
- La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures ne devra pas excéder **1,80 mètres.**

- Afin de maintenir les déplacements de la petite faune, (hérisson, par exemple), on évitera l'emploi de plaques de soubassement ou de bordurettes en pied de panneaux à mailles métalliques soudées ou de treillages métalliques.
- Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.
- En zones d'aléa fort ou en zones d'interface[1] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

Clôtures sur voies publiques

13.1. Seuls les panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, sans soubassement, de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple) implantés en retrait minimal de 1,50 m par rapport à l'alignement, (respectant les dispositions du schéma ci-après), éventuellement doublées extérieurement par une haie vive d'essences locale, (choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement), n'excédant pas 2,00 m de hauteur de :



Clôtures sur bandes publiques paysagères contribuant à la prise en compte de l'Aléas Incendie de Forêt,

- Les clôtures seront composées de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis, sans soubassement, de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple),

Clôtures sur limites séparatives

13.2. Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis, sans soubassement, de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), doublées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles, (choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement).

ARTICLE 1AUZae 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 aux bureaux	- 1 place par tranche de **25 m²** de plancher jusqu'à 100 m^2. - 1 place par tranche de **50 m²** de plancher au delà de 100 m^2.
Constructions destinées au commerce	- 2 places pour une surface de vente ou recevant du public inférieure ou égale à 70 m^2. - 1 place par tranche de **25 m²** de surface de vente ou recevant du public supérieure à 70 m^2.

Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	- 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m^2. - 1 place par tranche de **30 m²** de surface de plancher supérieure à 100 m^2.
Constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

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

- Constructions destinées au bureau, commerce, artisanat, industrie, et entrepôt : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m² soit 2 places.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

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

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

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

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

12.4. Modalités de réalisation des places de stationnement

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de 25 m², y compris les accès et les dégagements avec une largeur de place de stationnement minimale de 2,50 m.

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.

12.5. Les dispositions complémentaires

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

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

12.5.2. Dispositions particulières

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

12.5.3 Dispositions environnementales et de production d'énergie

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

ARTICLE 1AUZae 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes, et à la palette végétale située en annexe :

Les espaces collectifs publics

L'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- La contre-allée le long de la RD 652
- Les bandes constituant les limites avec la forêt, contribuant à la prise en compte de l'Aléas Incendie de Forêt**,**
- Les plantations d'alignement le long des voies de desserte.
- La station de Lotier Hispide

La contre-allée le long de la RD 652

- La contre-allée sera obligatoirement traitée sous la forme d'une bande collective, engazonnée et plantée aléatoirement avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, … et des arbustes indigènes aux formes naturelles (arbustes à port libre).

Les bandes constituant les limites avec la forêt

- Les limites de la zone d'activités avec la forêt seront traitées par des bandes publiques de 6 et 12 m selon la situation, elles seront plantées ponctuellement avec des arbres d'essences à feuillage caduc peu combustibles ni inflammables implantés de manière aléatoire sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

- Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées de simples ou doubles alignements d'arbres selon leur hiérarchie ; l'emprise des voies sera généralement traitée de façon dissymétrique, avec d'un côté une noue de collecte des eaux pluviales engazonnée afin de donner un caractère "naturel, et de l'autre avec par des emprises dédiées déplacements doux, (Cyclistes, et piétons).

La station de Lotier Hispide

- La station de Lotier Hispide est protégée pour motif écologique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces privatifs :

13.3. Pour les lots situés le long des voies primaires et secondaires telles que définies dans les OAP, une bande de terrain minimale de 10 m comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

13.4. Les limites parcellaires séparatives latérales seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles, choisis dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

13.5. Les dépôts et stockage réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockage autorisés doivent être masqués par un écran visuel : paroi à claire voie, ou rideaux de végétation épaisse et non caduque, (choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement).

13.6. 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.

13.7. 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.

13.8. Les espaces en pleine terre correspondent aux espaces libres enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes en fonction de l'utilisation des lieux, (espace de représentation, haies champêtres des limites séparatives, espaces verts inondables, …).

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

• Normes quantitatives

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

13.11. Sur chaque parcelle privative, il est exigé un pourcentage minimum de 20 %. d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes choisis dans la palette végétale annexée au présent règlement d'urbanisme.

13.12. Les espaces en pleine terre correspondent aux espaces libres plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige (circonférence 10/12 minimum) pour 100 m² d'espace en pleine terre.

13.13. 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.

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

• Obligations Légales de Débroussaillement, (OLD)

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

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

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

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

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

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

□ □ □

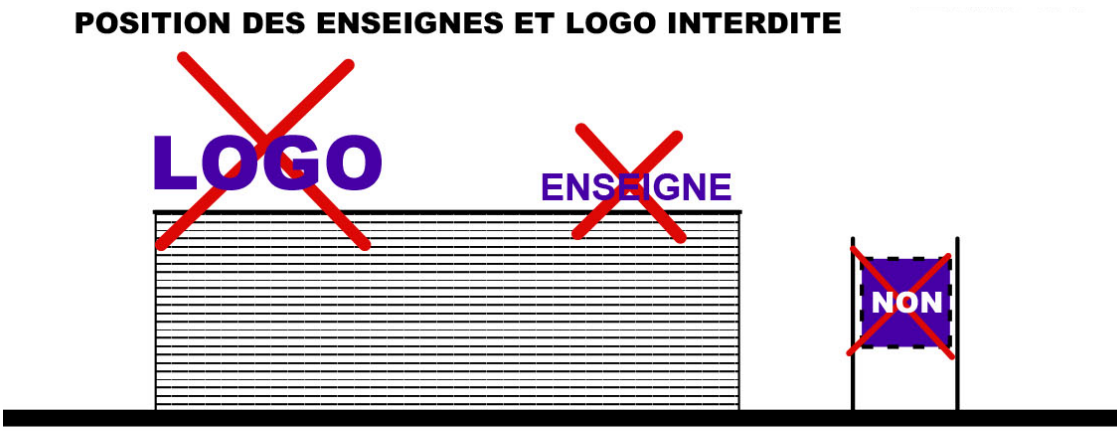
ANNEXES

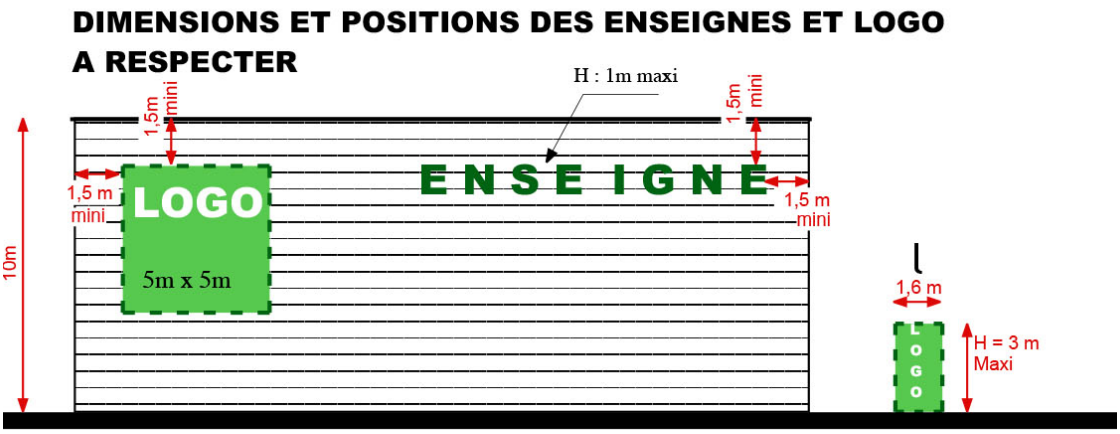
RECOMMANDATIONS

en l'absence d'application du RLP de Biscarrosse sur cette zone

- Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RD 652, ou sur la future voie de contournement Est. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.
- Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.
- La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.
- La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

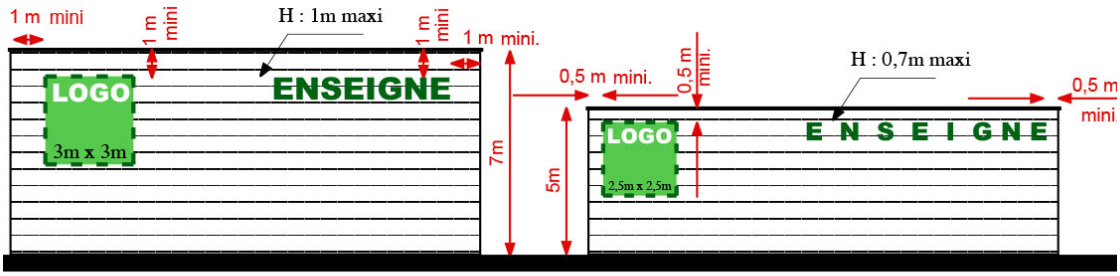
POSITION ET DIMENSIONS DES ENSEIGNES »





Hauteur bâtiment ≥ 10 m
Exemple d'un Bâtiment de 10 m

Hauteur totem
H = 2 x l avec 3 m maxi



5 m ≤ Hauteur bâtiment ≤ 10 m
Exemple d'un Bâtiment de 7 m

Hauteur bâtiment ≤ 5 m
Exemple d'un Bâtiment de 5 m

PALETTE VÉGÉTALE

LEGENDE
- ● Essence préconisée par l'Observatoire de la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine (OBNA)
- ▲ Essence labellisée «Végétal Local»

VOIES PAYSAGERES -TYPE 1
voies primaires emprise 20 m

ARBRES REPERES ISOLES ET EN ALIGNEMENT
Pinus pinea ▲
Quercus ilex ▲
Quercus suber

NOUES ET BASSINS
Quercus robur ▲
Fraxinus excelsior ● ▲
Alnus glutinosa ● ▲
Salix alba ● ▲
Sambucus nigra ● ▲
Salix atrocinerea ● ▲
Frangula alnus ● ▲

VOIES PAYSAGERES TYPE 2
voies secondaires emprise 16 à 14 m

ARBRES TIGES FEUILLUS EN DOUBLE ALIGNEMENT
petit développement h 9m
Prunus avium ● ▲
Ulmus minor ● ▲
Malus sylvestris ▲
Pyrus Cordata ▲

ARBUSTES ET COUVRESOLS
Cistus salvifolius ▲
Cistus purpureus
Calluna vulgaris ● ▲
Vinca major ▲
Hedera helix 'arborescens' ● ▲

VOIES PAYSAGERES TYPE 3
PARCELLES PRIVATIVES
voies et dessertes emprise 12 / 13 m
ARBRES FEUILLUS EN ALIGNEMENT
Pinus pinaster
Quercus robur ▲
Acer campestre ▲
Betula pendula Roth ● ▲
Carpinus betulus ▲
Prunus avium ● ▲

HAIES LIBRES
en limite de parcelles
Corylus avellana ▲
Viburnum Lantana ▲ / Viburnum opulus ● ▲
Arbustus unedo ▲
Cornus sanguinea ● ▲
Carpinus betulus ▲
Prunus spinosa ● ▲
Genista scoparia / Ulex europaeus ● ▲
Rhamnus alaternus ▲
Ilex aquifolium ● ▲
Sorbus torminalis ● ▲