

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE BAYONNE – ANGLET – BIARRITZ**

1^{er} quater

PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.

BIARRITZ

**NOTICE DE PRESENTATION DE LA
MODIFICATION n°4**

DOSSIER D'APPROBATION

Au 3 octobre 2008

P.L.U. (ex. P.O.S.)	PRESCRIT	Arrêté	Publié	Approuvé
Elaboration	14.11.75	04.07.77 (partie sud) 02.09.79 (partie nord)	02.08.77 (partie sud) 31.10.79 (partie nord)	25.07.80
REVISION N°1	04.12.85	10.07.87		30.09.88
Révision n°2	16.07.91	13.06.94		27.03.95
Révision n°3	04.02.02	30.04.03		22.12.03
Modification n°1				01.10.04
Modification n°2				07.04.05
Modification n°3				03.11.06
Révision simplifiée n°1				16.11.07
Révision simplifiée n°2				16.11.07
Modification n°4				03.10.08

INTRODUCTION

La modification du P.L.U. de BIARRITZ porte sur un ensemble de points particuliers à caractère ponctuels ou des mises à jour en fonction de données supra communales (P.E.B.) ou de projets d'ensemble comme la Z.A.C du quartier Kléber.

Les modifications ne mettent pas en cause les servitudes en vigueur.

Le dossier d'enquête publique fait apparaître clairement les modifications (ajouts en couleur au règlement, suppressions rayées lisibles) et planches des extraits de zonage avant-après, réalisées point par point.

La présente notice précise les motivations des modifications.

A - MODIFICATIONS DU REGLEMENT :

GENERALITES (en introduction du règlement ; application du décret du 5 janvier 2007),

GENERALITES

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

1. Sont et demeurent applicables au territoire communal.

a. Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 (s'applique sauf en zones situées en Z.P.P.A.U.P.) :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b. Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

c. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L.147.1 à 6).

Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

d. Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance

avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques.

Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L.315.8 et R.315.39)

2. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R .126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
 - le droit de préemption urbain
 - les zones d'aménagement différé
 - les zones de préemption départementales des espaces naturels sensibles.
4. La Loi dite « Loi Paysage » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages (Code de l'Environnement).
5. L'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.
6. Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.
7. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (Code de l'Environnement, article L.1210-1 et suivants).
8. La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003
9. La loi du 30 juin 2006 sur le logement
10. La loi littoral

Dans les zones d'aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.

ARTICLE B-8 du B - PREAMBULE ET DEFINITIONS

Décret du 5 janvier 2007

« Art. *R. 421-12. – Doit être précédée d'une **déclaration préalable l'édification d'une clôture** située :

- a. « a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une **zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.)** créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b. « b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c. . .
- d. « c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7o de l'article L. 123-1 ;
- e. « d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de **l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par délibération du 21/09/2007.**

La communauté d'agglomération de BAYONNE ANGLET BIARRITZ a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par délibération du 21/09/2007.

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT :

Articles 10 : pour toutes les zones constructibles, on ajoute une disposition destinée à favoriser les installations techniques liées au développement durables, dont la forme et la position nécessitent un surcroît de hauteur, sur les toits-terrasses, notamment les capteurs solaires, les citernes pour recueillir l'eau de pluie, les toitures végétalisées, etc...

3 – Disposition particulière

Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surfaces S.H.O.N. supplémentaire.

Tous les articles 11 des zones UA, UB, UC, UD, UG et UH.

c - Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

De même on précise comme ajouté en bleu ci-après :

6°) - ouvrages techniques apparents:

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

a) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

b) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisations et extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

c) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture

- En toitures en pentes, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Toutefois :
- Pour les immeubles protégés en 1^{ère} catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
 - Pour les immeubles protégés en 2^{ème} catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
 - Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du revêtement existant.
 - Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.
- d) Les éoliennes de toitures
L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

ARTICLES 12 :

Toutes zones d'habitat en site urbain :

On ajoute,

Toutefois, en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions d'intérêt général le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation

ZONE UB :

On ajoute le secteur UB_i, dans lequel toutes les fonctions de la zone UB sont autorisées, sauf la création de logements suivant les conditions du P.E.B..

Le secteur UB_i a été individualisé autour de l'aérodrome en application de la Loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation du voisinage de l'aérodrome.

ARTICLE UB 1

On ajoute l'occupation du sol interdite :

En outre, en secteur UB_i, le P.E.B. s'applique ; les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites, sauf celles qui sont autorisées sous l'emprise de la courbe « C » du P.E.B.

ARTICLE UB 2

On ajoute l'occupation du sol soumise à conditions :

En outre, en secteur UB_i, l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite d'une S.H.O.N. supplémentaire de 50% de l'existant.

Article UB 14**ARTICLE UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

En zone UB :il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans les secteurs UB_a et UB_c: le C.O.S. est fixé à 1, à l'exception,

- des constructions sur les parcelles situées à l'angle de deux voies différentes pour lesquelles le C.O.S. est fixé à 1,5,
- des constructions hôtelières pour lesquelles le C.O.S. est fixé à 3.

On précise :

ARTICLE UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

En zone UB :il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans les secteurs UB_a, UB_i et UB_c: le C.O.S. est fixé à 1, à l'exception,

- des constructions sur les parcelles situées à l'angle de deux voies différentes pour lesquelles le C.O.S. est fixé à 1,5,
- des constructions hôtelières pour lesquelles le C.O.S. est fixé à 3.
- Des hôtels stricto-sensu, pour lesquels il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UC, CARACTERE DE LA ZONE,

Le secteur UC_c est précisé à la suite de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.AC.) Kléber

On précise :

Le secteur UC_c :

Un secteur UC_c dispose d'un plan de masse (ZAC de Kléber). Pour cette zone, il n'est pas fixé de C.O.S., l'emprise au sol portée au plan et la limitation des hauteurs déterminent un potentiel constructible; ce secteur est doté de S.H.O.N. par îlots, conformément à la ZAC créée par délibération du Conseil Municipal du 5 Mai 2008

ARTICLE UC 2

ARTICLE UC 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à déclaration préalable, ~~les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme)~~ s'ils si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

En secteur UCc, les occupations et utilisations du sol, sous forme de bâtiments, qui ne sont pas interdites à l'article UC 1 sont autorisées dans la limite des surfaces S.H.O.N. par îlot données ci après :

îlot	S.H.O.N. maximale
LLs1	1400m ²
LP1	1950m ²
LP2	2600m ²
LB	1700m ²
AP1	1300m ²
AP2	1300m ²
AP3	1300m ²
Eq+AP	2800m ²
LLs2	4500m ²
LP3	5000m ²
Eqc	1000m ²
LLs3	4000m ²
LLs4	4000m ²
LLs5	4000m ²
EqS	3000m ²
Eq	500m ²

ARTICLE UC 10

En secteur UCc, les règles de hauteurs sont adaptées pour tenir compte du caractère novateur du quartier.:

niv.	Altitude maximale autorisée:
"R"	4 5 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8 9 m au faîtage
"1"	6 8 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10 12 m au faîtage
"2"	8,50 11 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 14 16,50 m au faîtage
"3"	12,50 14 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18 19,50 m au faîtage
"4"	15 17 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21 23 m au faîtage
"5"	18 20 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24 26 m au faîtage
6	23 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 29 m au faîtage

ARTICLE UD1,

On ajoute :

De plus,

Dans les secteurs UDd, UDi et UDi* sont interdits :

- **Les détachements de parcelle de plus d'un lot, visés à l'article L.421-19-a du Code de l'urbanisme.**
- Les groupes de bâtiments à usage d'habitation

Article UD 5

B - Minimum parcellaire imposé pour préserver l'urbanisation traditionnelle, ou l'unité paysagère des quartiers issus essentiellement de lotissements

En cas de nouvelles divisions foncières réalisées après l'approbation de la modification n° 2 du P.L.U.. en date du .././05, les unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale d'au moins,

Zone UD, et secteurs UDi et UDb : 600 m²,

Secteurs UDa et UDd: 800 m², en application de l'article L.123-1-12° du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, lorsque le permis de construire porte sur la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain pouvant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot issu de cette division devra avoir une superficie d'au moins 600 m².

Secteur UDd : 1500 m²

On précise :

B - Minimum parcellaire imposé pour préserver l'urbanisation traditionnelle, ou l'unité paysagère des quartiers issus essentiellement de lotissements

En cas de nouvelles divisions foncières réalisées après l'approbation de la modification n° 2 du P.L.U.. en date du 07/04/05, les unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale d'au moins,

Zone UD, et secteurs UDi et UDb : 600 m²,

Secteurs UDa et UDd: 800 m², en application de l'article L.123-1-12° du Code de l'Urbanisme.

Toutefois,

- lorsque le permis de construire porte sur la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain pouvant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot issu de cette division devra avoir une superficie d'au moins 600 m²,
- **pour les anciens lotissements, les parcelles dont la surface est inférieure à celle imposées ci-dessus, sont constructibles si elles sont issues des divisions primaires, objets du lotissement initial. Cette disposition s'applique aux parcelles issues de permis groupés attribués avant le 07/04/05.**
-

Secteur UDd : 1500 m²

L'article UD 14 est alors complété pour ces anciens lotissements et parcelles issues de permis groupés :

ARTICLE UD 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

- a. Dans le secteur UD ET UDb, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.
- b. Dans les secteurs UDa, UDa*, UDd, UDi, UDi*,
pour les parcelles de surface supérieure à 800 m² : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.,
pour les parcelles constructibles existantes inférieures ou égales à 800 m²
avant l'approbation du P.L.U.. révisé en 2003: le C.O.S. est fixé à 0,40, avec une surface (S.H.O.N.) maximales autorisée de 200 m².
- c. pour les anciens lotissements et parcelles issues de permis groupés
 pour les anciens lotissements et pour parcelles issues de permis groupés attribués, dans tous les cas avant le 07/04/05, le C.O.S. est fixé à 0,40, avec un maximum de 200m² S.H.O.N. par unité foncière de moins de 800m² et correspondant à une division primaire objet du lotissement ou du permis de construire initial.

ARTICLE UD 8**ARTICLE UD 8 – LES IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance non bâtie de 10.00m sera respectée entre constructions; toutefois,

- les garages et constructions annexes à rez de chaussée pourront s'implanter dans cette marge.

On ajoute :

- Cette distance minimale ne s'applique pas lorsqu'un espace vert protégé porté au plan sépare deux constructions entre elles,

ARTICLE UG 10

Afin de pérenniser et de moderniser les installations médicales, on ajoute une possibilité d'adaptation de la règle de hauteur :

Pour toute la zone, les secteurs, sauf le secteur UGa :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres, hors construction d'intérêt général et les extensions des cliniques ou établissements de soins existants

ARTICLE UG 14**ARTICLE UG 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sauf en secteur UGa, pour la zone UG et les secteurs, le C.O.S. est fixé à 0,40.

- Pour les équipements et constructions d'intérêt général, il n'est pas fixé de C.O.S..

Sauf en secteur UGa, pour la zone UG et les secteurs, le C.O.S. est fixé à 0,40.

- Pour les équipements et constructions d'intérêt général, il n'est pas fixé de C.O.S..

On ajoute :

- Pour les installations hospitalières (tels qu'hôpital, clinique, maternité, EPAHD), le C.O.S. est fixé à 1,2.

ARTICLE UY 1

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone UY et secteurs UY*, UYb, UYi, UYt :

- Les constructions destinées à l'habitation
- les hôtels, et résidences hôtelières, sauf en UYt
- Le camping caravanage,
- Les exploitations agricoles,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- lotissements d'activités.

On modifie ainsi :

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone UY et secteurs UY*, UYb, UYi, UYt :

- Les constructions destinées à l'habitation
- les hôtels, et résidences hôtelières, sauf en UYt
- Le camping caravanage,
- Les exploitations agricoles,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- ~~lotissements d'activités.~~

En application du décret du 5 janvier 2007.

ARTICLE UY 6

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

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portées au document graphique,

L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,

L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan.

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m par rapport à l'axe de la RN 10 et du boulevard du B.A.B., pour les constructions à usages d'activités, 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres de l'alignement pour les voies dont la plate-forme est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau.

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

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portées au document graphique,

~~L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,~~

L'une (en tireté bleu) impose un recul minimal à partir de cette ligne,

L'autre (en tireté rouge) indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan.

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m par rapport à l'axe de la RN 10 et du boulevard du B.A.B., pour les constructions à usages d'activités, 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres de l'alignement pour les voies dont la plate-forme est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau.

ARTICLE N 9 – L' EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na, l'emprise au sol est limitée à 0,50, au maximum

En secteur Nf l'emprise est strictement limitée à celle existante à la date de l'approbation de la révision du 22 décembre 2003.

En secteur Ng, l'emprise au sol est limitée à 0,20 au maximum

En secteurs Nh et Nhd, l'emprise au sol est fixée à 0,10 au maximum ; de plus, en secteur Nh, la construction doit se présenter sous la forme d'une seule emprise bâtie pour le bâtiment principal et d'une emprise éventuelle pour une annexe.

On ajoute :

En secteurs Nh et Nhd, la dimension maximale des bâtiments est limitée

- à 25,00m dans leur plus grande dimension,
- à 50m² pour les annexes

ARTICLE N 11

On ajoute

ouvrages techniques apparents:

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

a) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

b) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

c) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1^{ère} catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2^{ème} catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du revêtement existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

d) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

ZONE N : ARTICLE N 14

En application du Code de l'Urbanisme (voir commentaire ci-après, il ne peut être fixé de C.O.S. en zones N.

Il ne peut être fixé de C.O.S. que dans les zones urbaines ou à urbaniser (article R.123-10 du code de l'urbanisme) ou dans les zones naturelles au sein de périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts de constructibilité prévus à l'article L.123-4 (article R.123-8 alinéa 2). L'usage du COS est limité à ces zones. Il n'est donc pas possible de recourir au COS pour réglementer la densité en zone N, telle que visée à l'alinéa 3 de l'article R.123-8. Il s'agit donc de renseigner les points 6/7/8/9 et 10 de l'article R.123-9 pour satisfaire aux obligations de l'antépénultième alinéa de ce même article.

Les règles de densité doivent s'appuyer sur l'article 9.

Remplacer :

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, sauf en Ng, Nh et Nhd.

par

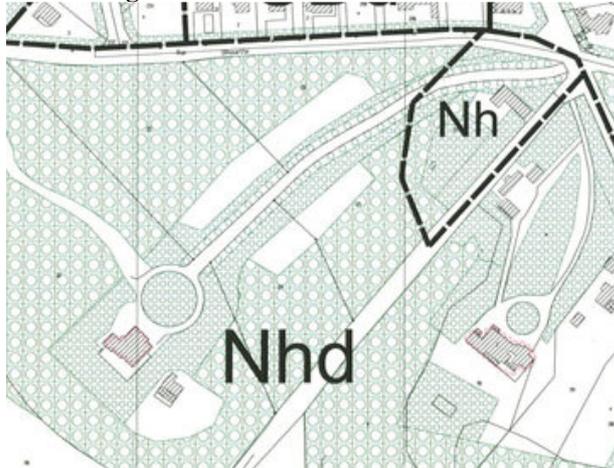
ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet

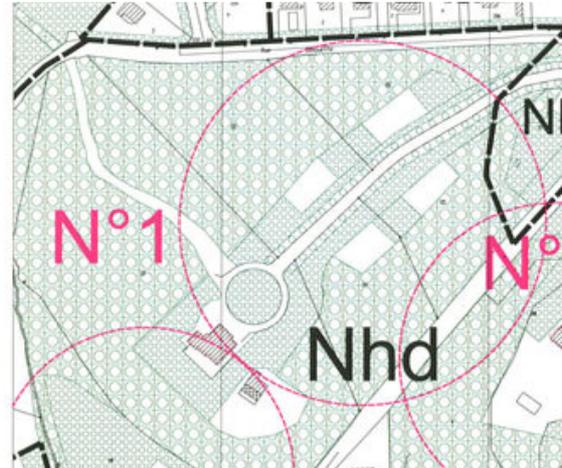
MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Modification graphique numérotée 1 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



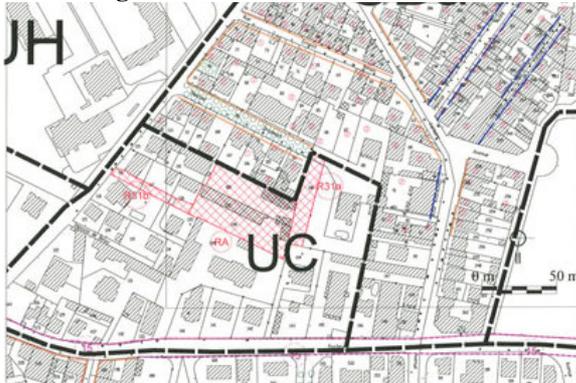
Il est prévu au P.L.U. une possibilité de construire un bâtiment par parcelle le long de la voie d'accès à la villa originelle du domaine. Pour garantir l'aspect paysager des lieux en maintenant des espaces verts entre les constructions, on ajoute au plan de zonage, la trame d'espace vert protégé, de manière interstitielle.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

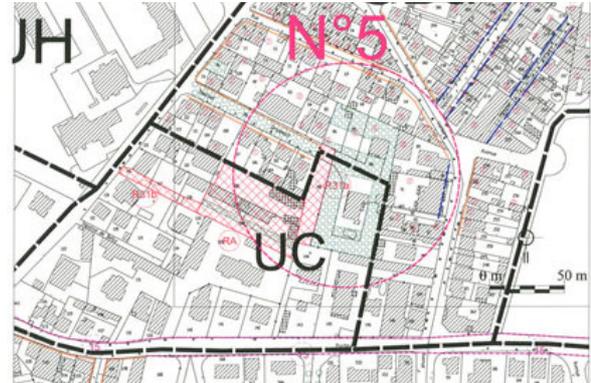
*Cette disposition contribue à l'amélioration de la protection environnementale du lieu.
Cette modification n'a pas d'incidence sur les dispositions générales du P.L.U.*

Modification graphique numérotée 5 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



vue du cœur d'îlot depuis l'extrémité de l'impasse Grammont

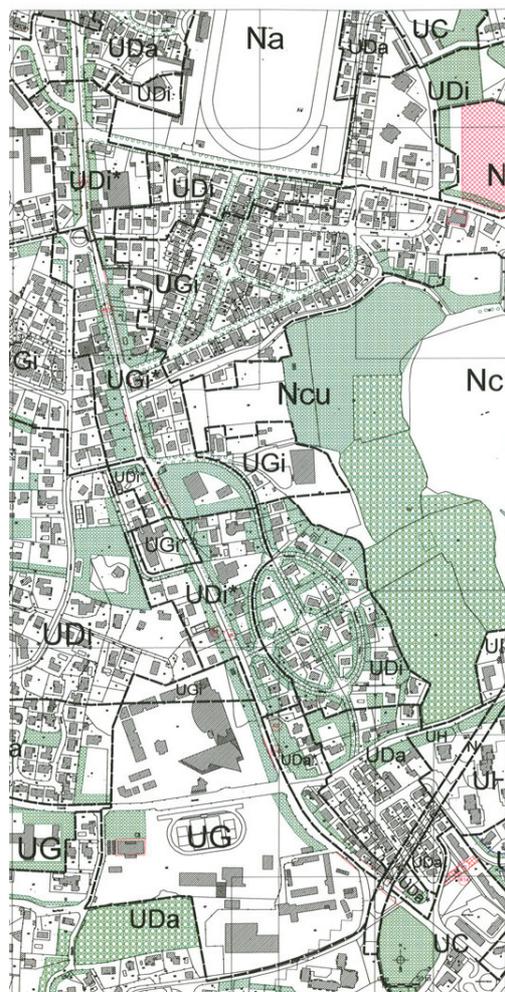
Une possibilité de densification est prévue au P.L.U. en cœur d'îlot ; toutefois pour éviter une surdensification dans un lieu desservi par des voies de faible dimension et caractérisé par des immeubles de taille petite ou moyenne, il importe de « mesurer » la constructibilité, notamment en préservant les espaces verts. Pour garantir le maintien de l'aspect paysager des lieux, on ajoute au plan de zonage, la trame d'espace vert protégé, de manière interstitielle.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

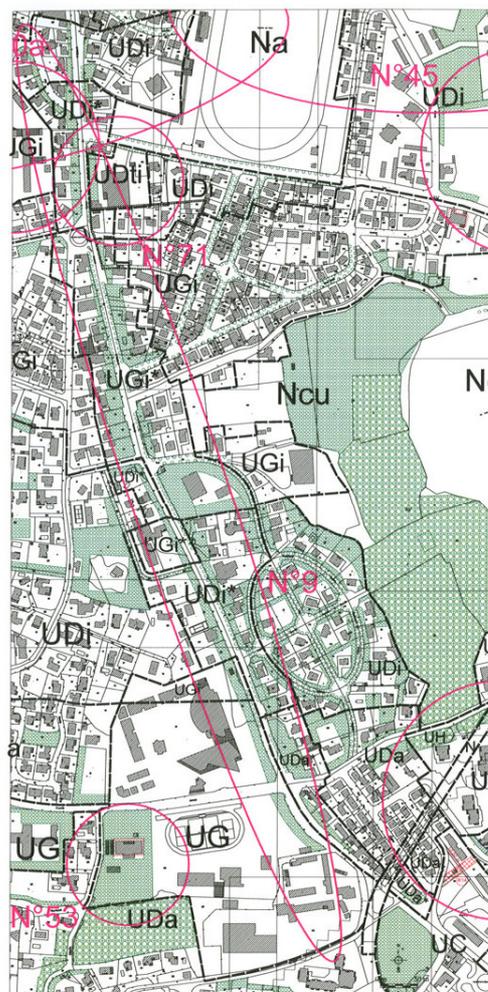
*Cette disposition contribue à l'amélioration de la protection environnementale du lieu.
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.*

Modification graphique numérotée 9 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié

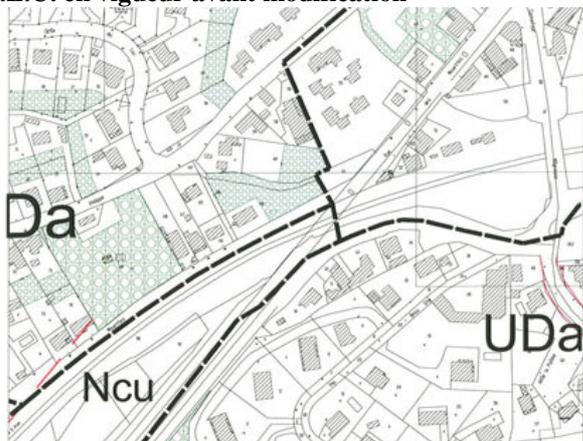


Suppression de l'emplacement réservé °2 avenue Kennedy.

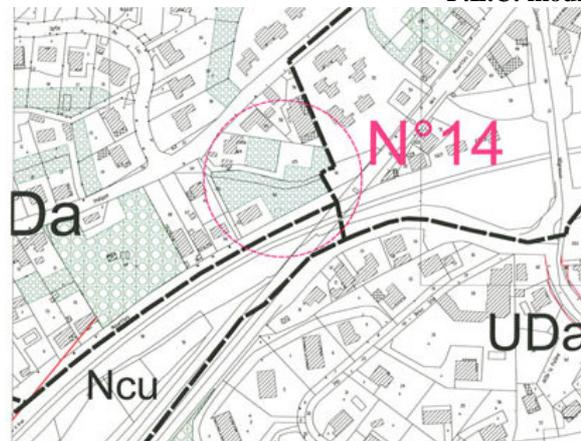
L'avenue Kennedy présente une configuration d'aspect fini qu'un élargissement pourrait altérer, en l'absence d'un projet d'ensemble.

Modification graphique numérotée 14 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



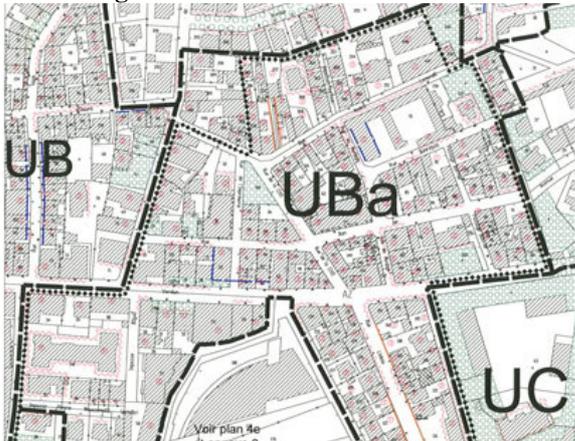
Légère diminution de l'espace vert protégé, pour faciliter l'occupation d'une parcelle déjà détachée pour être bâtie.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

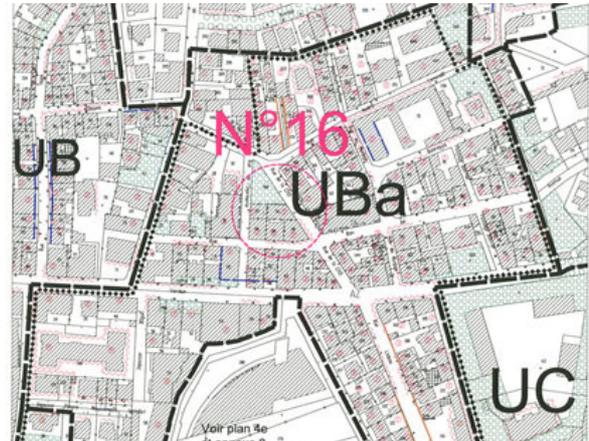
Elle n'a pas d'incidence sur les dispositions générales du P.L.U., d'autant plus que l'espace arboré intéressant se situe sur la partie d'espace vert protégé maintenue au plan.

Modification graphique numérotée 16 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



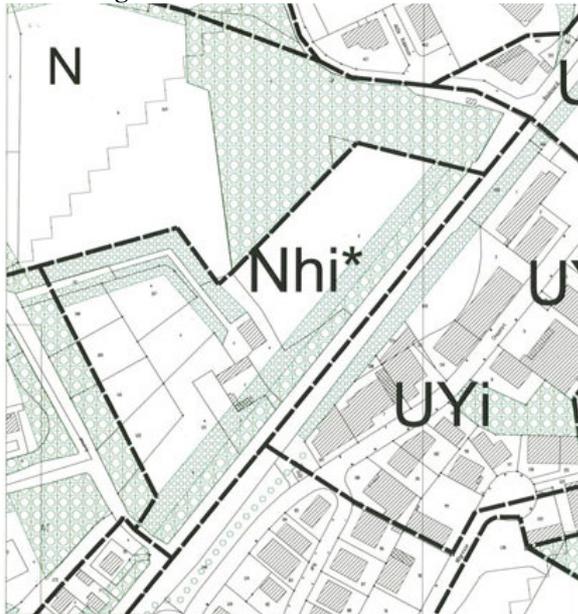
Mise à jour pour mieux préciser le droit à construire, la légende s'applique à la parcelle ; la hauteur maximale des constructions admise doit être la même que pour celle des constructions riveraines, par souci d'harmonie spatiale.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

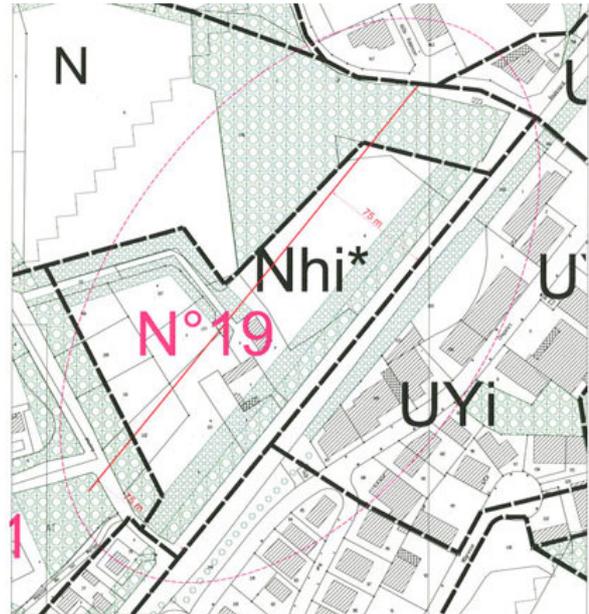
Constructibilité dans un espace de cour. Zone urbaine dense, desservie par les réseaux. Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 19 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



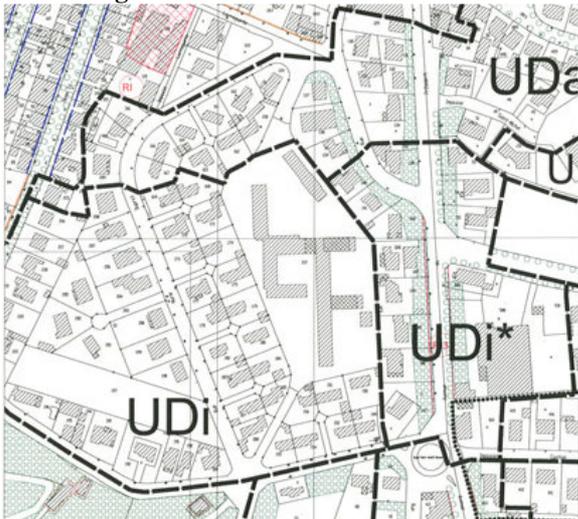
Mise à jour du recul de 75m imposé le long des routes à grande circulation, qui s'applique en zone naturelle.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

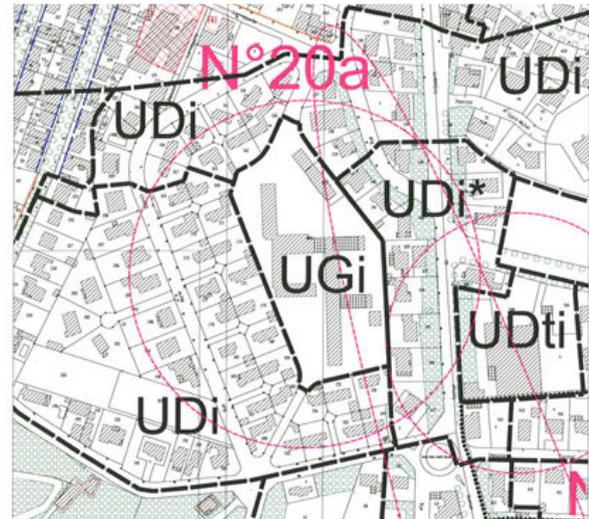
Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Modification graphique numérotée 20a au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Inscription en zone UGi des équipements scolaires situés en zone UDi pour leur conférer les règles adaptées aux équipements, suivant le zonage prévu au P.L.U..

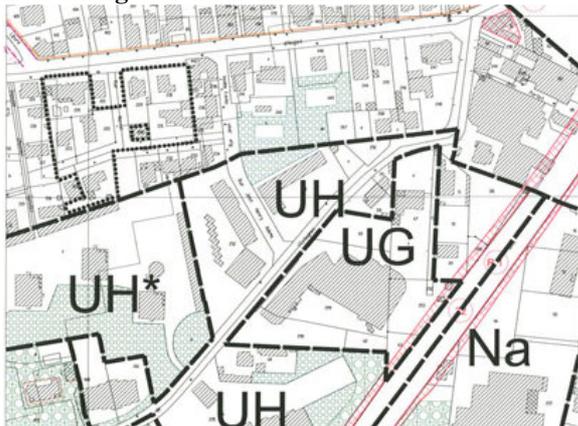
Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

Mise à jour pour réguler les dispositions du P.L.U..

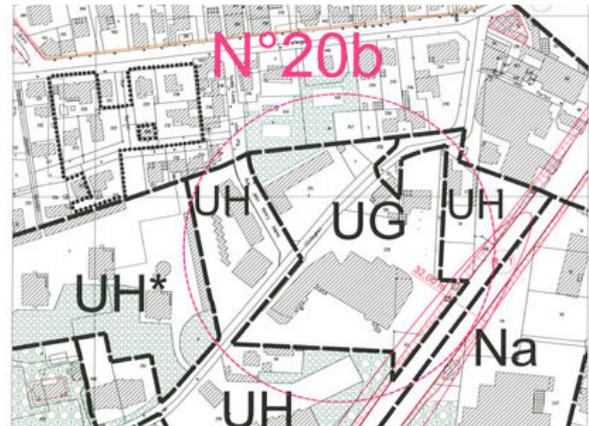
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U..

Modification graphique numérotée 20b au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Inscription en zone UG des équipements scolaires situés en zone UD pour leur conférer les règles adaptées aux équipements, suivant le zonage prévu au P.L.U..

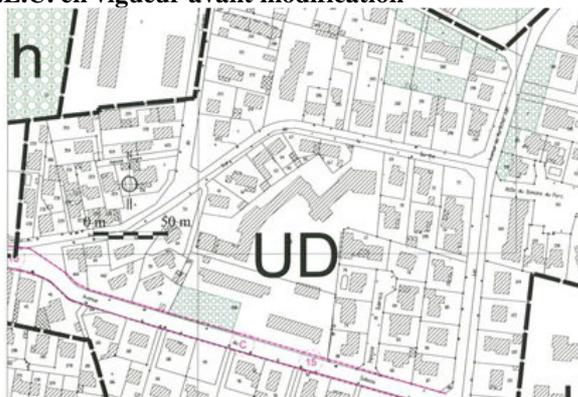
Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

Mise à jour pour réguler les dispositions du P.L.U..

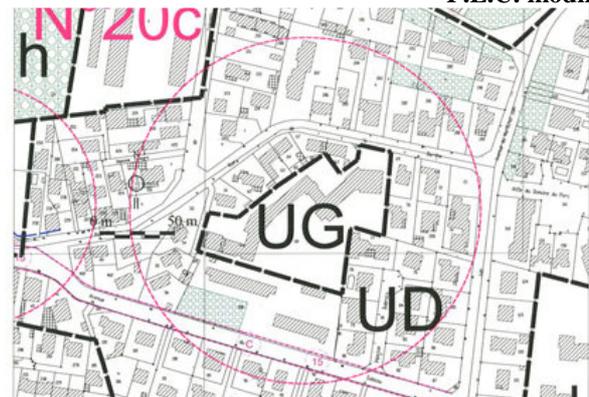
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 20c au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Inscription en zone UG des équipements scolaires situés en zone UD pour leur conférer les règles adaptées aux équipements, suivant le zonage prévu au P.L.U..

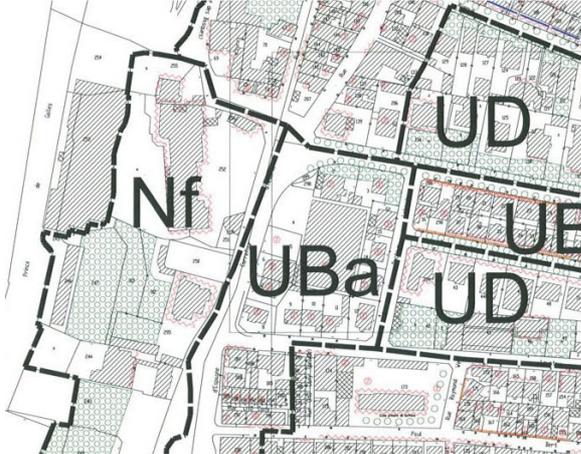
Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

Mise à jour pour réguler les dispositions du P.L.U..

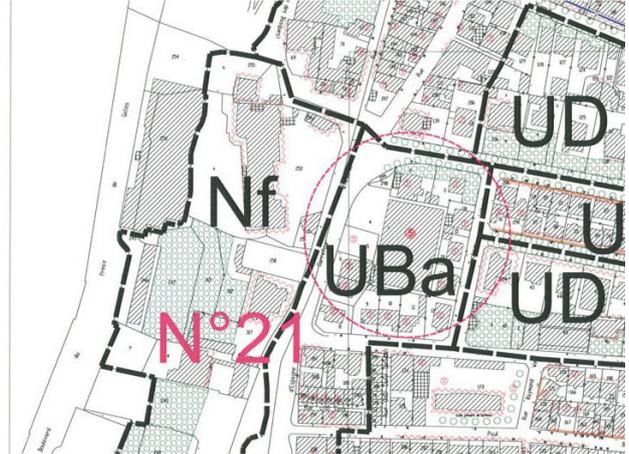
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 21 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Autorisation de construire l'équivalent de 5 niveaux sur rez-de-chaussée. Ceci permet de conforter l'occupation de la partie de terrasse située au dessus du 4^{ème} niveau et d'améliorer les installations précaires existantes.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

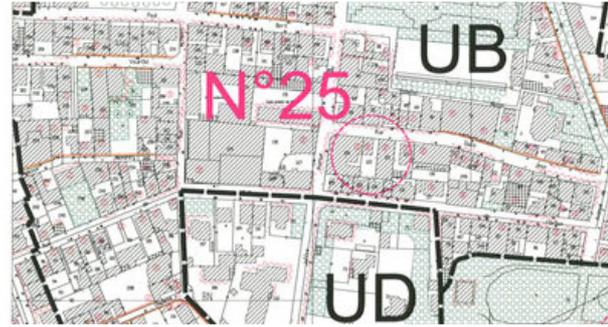
Cette disposition contribue à l'amélioration architecturale du lieu, sans aggraver les rapports à l'environnement. Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 25 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Autorisation de construire l'équivalent de 2 niveaux sur rez-de-chaussée. Ceci permet de conforter l'occupation de l'unité foncière, en continuité avec l'immeuble existant.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

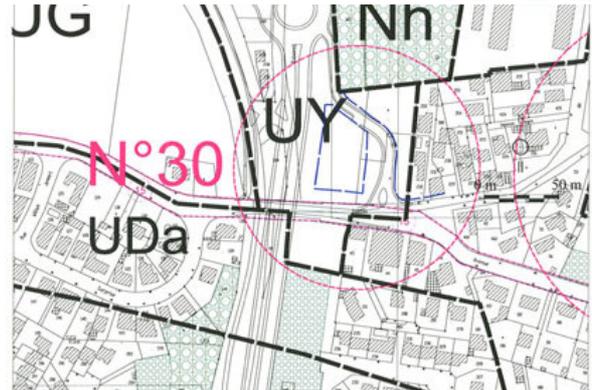
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 30 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Affinement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : un liseré est porté au plan à cet effet, en application de l'article UY 6 du règlement.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

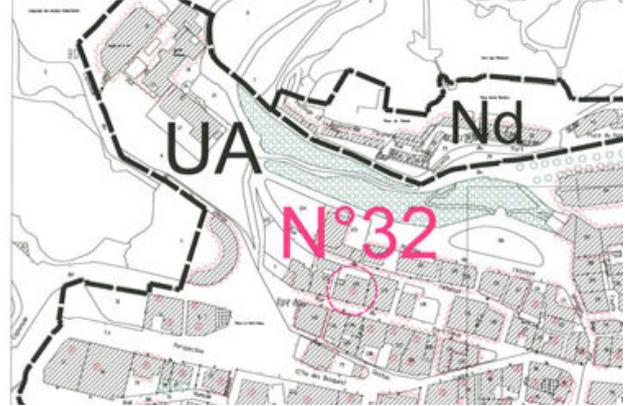
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 32 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Autorisation de construire l'équivalent de 2 niveaux sur rez-de-chaussée. Ceci permet de conforter l'occupation de l'unité foncière, en continuité avec les immeubles riverains..

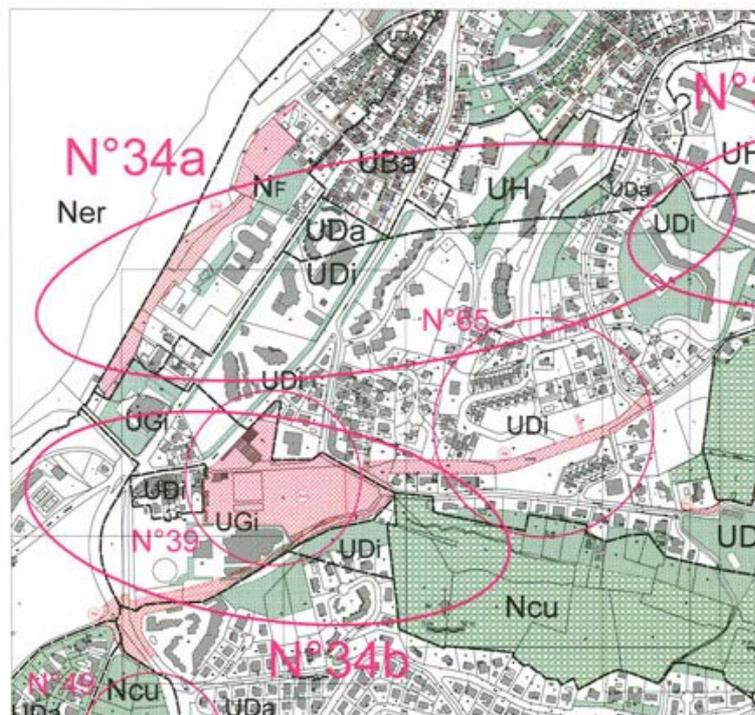
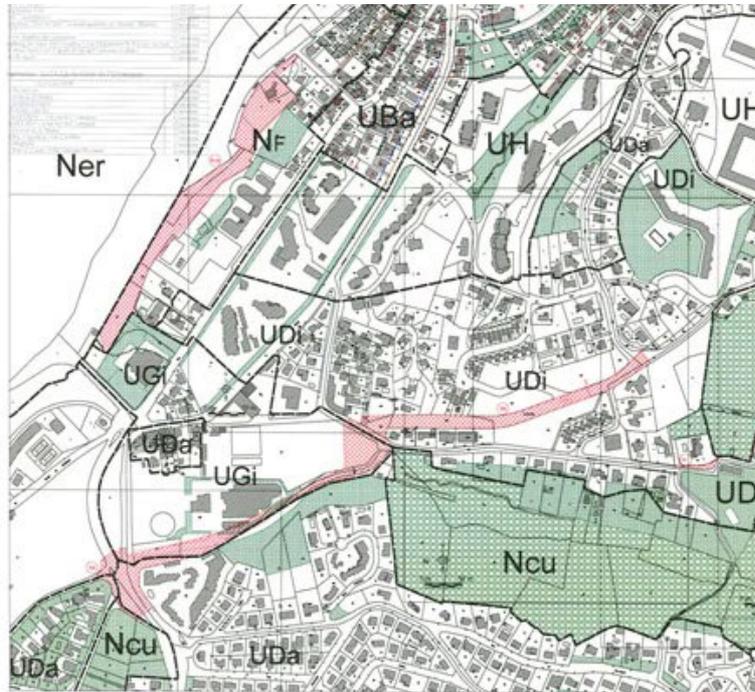
Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 34a au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification

P.L.U.
modifié



Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (PEB), par anticipation ; la procédure de mise en place de ce dernier étant en voie d'achèvement. La partie ouest du secteur UH qui ne sera pas touchée par le PEB est mise en UDa, ce qui est mieux approprié, réglementairement au tissu urbain environnant.

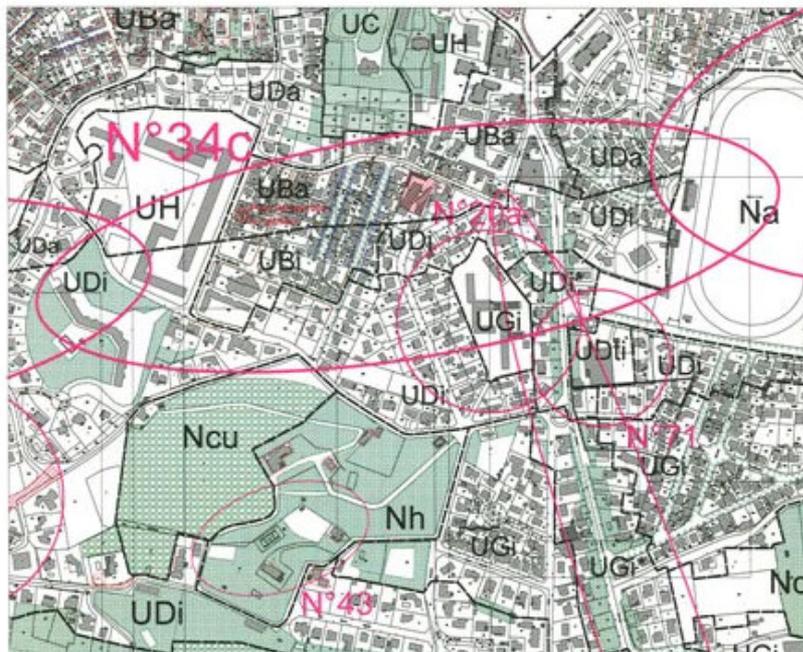
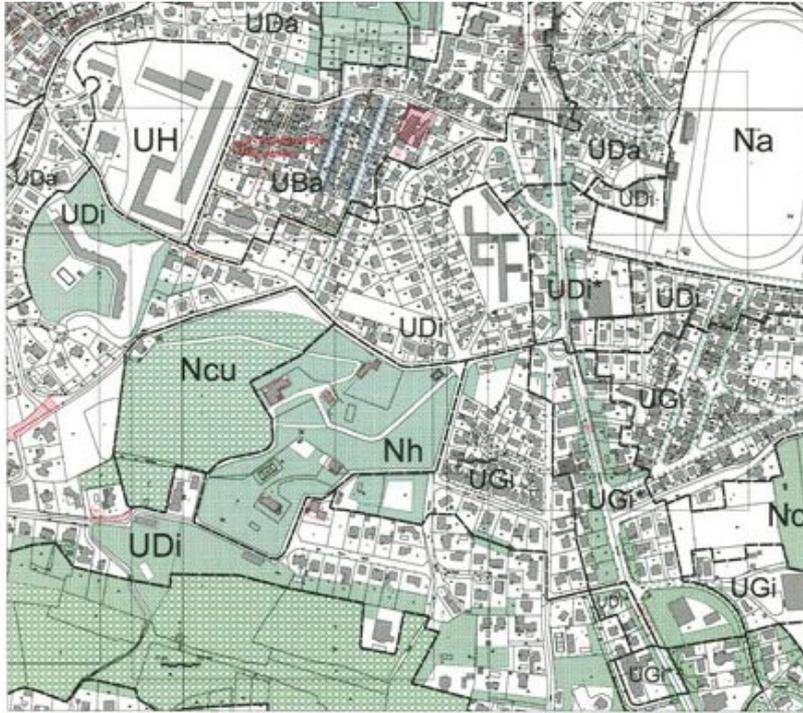
Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 34c au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification

P.L.U.
modifi
é



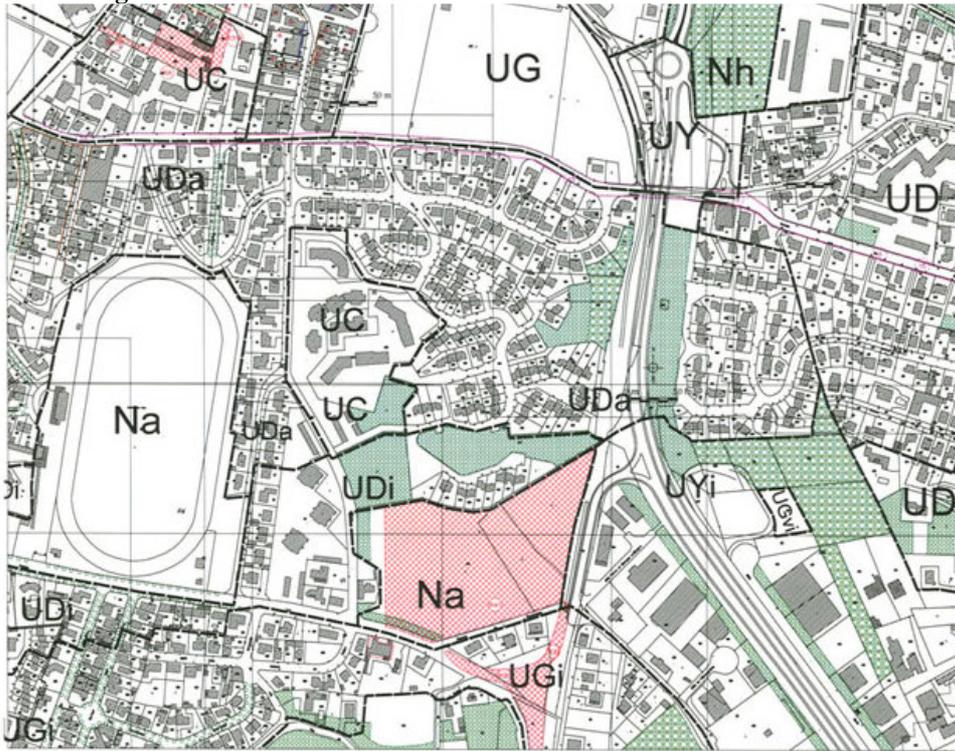
Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport (PEB), par anticipation ; la procédure de mise en place de ce dernier étant en voie d'achèvement.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

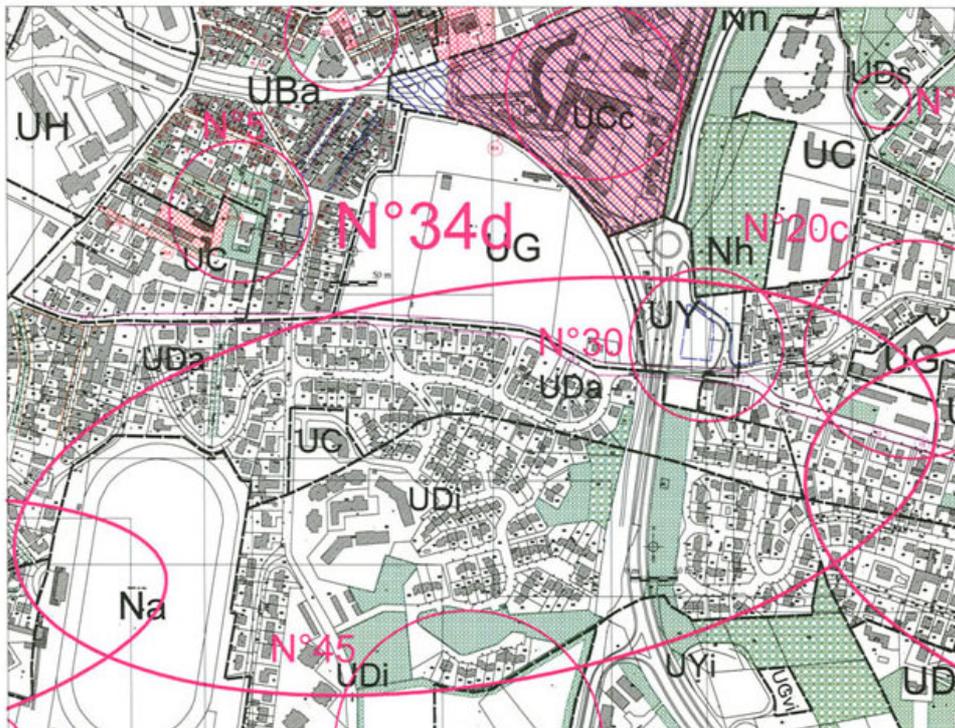
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 34d au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



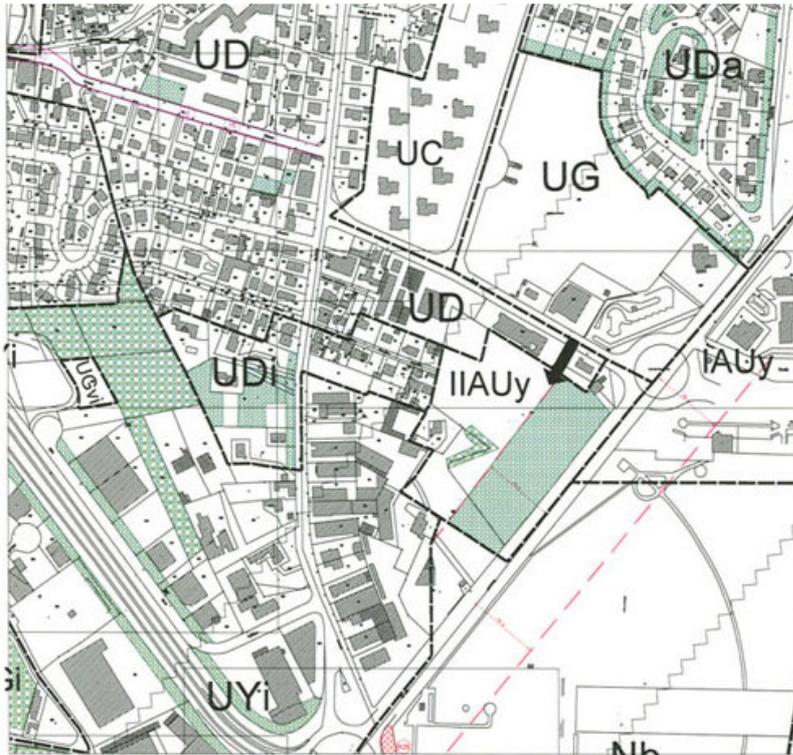
Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport (PEB), par anticipation ; la procédure de mise en place de ce dernier étant en voie d'achèvement.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

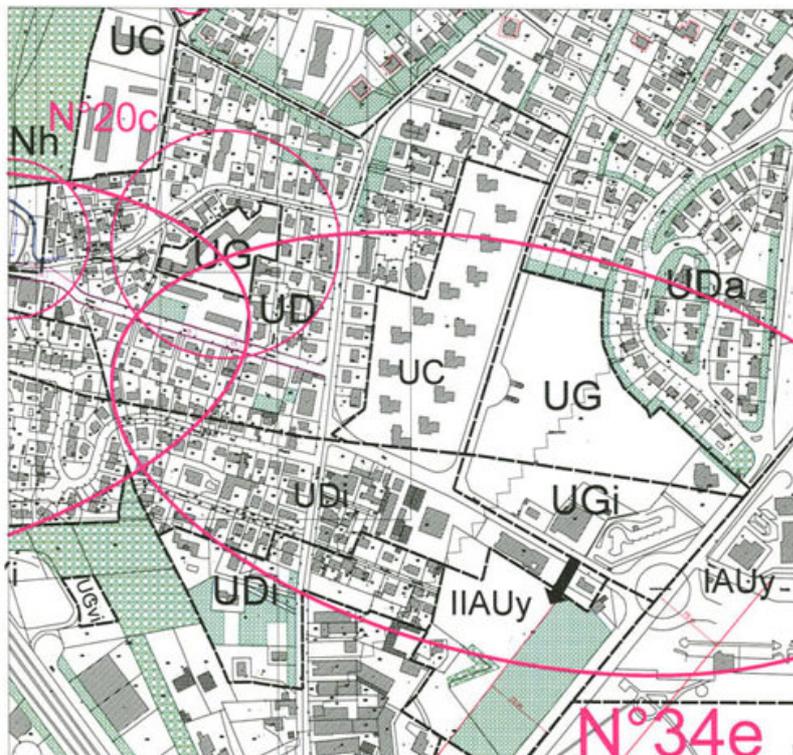
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 34e au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



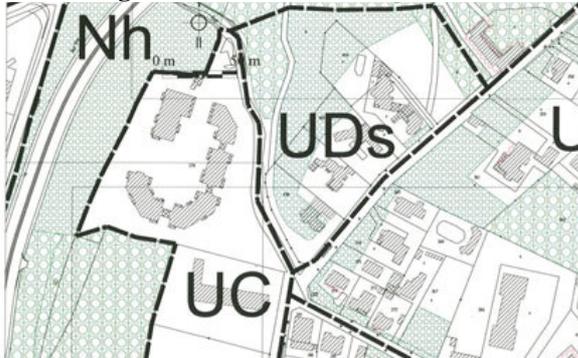
Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport (PEB), par anticipation ; la procédure de mise en place de ce dernier étant en voie d'achèvement.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

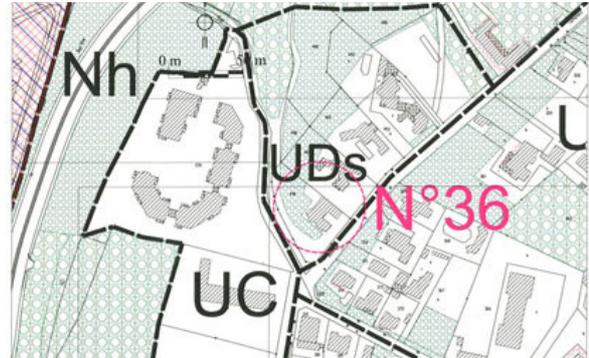
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 36 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



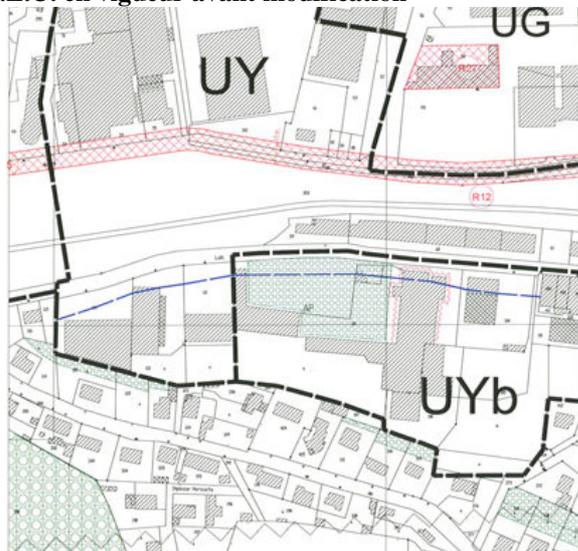
Réduction de l'espace vert protégé, pour la partie qui couvrait au plan un bâtiment existant : mise à jour.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

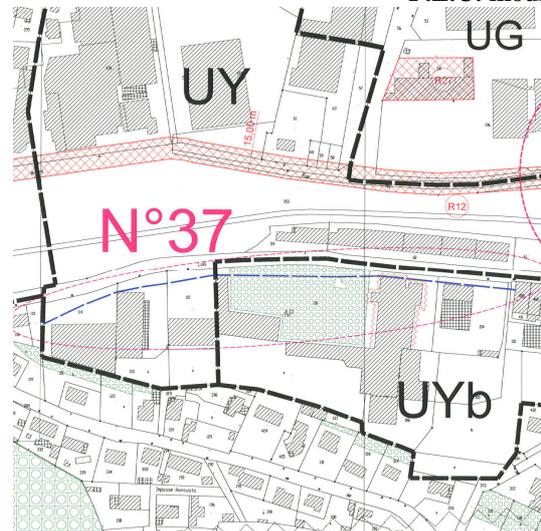
Elle n'a pas d'incidence sur les dispositions générales du P.L.U., d'autant plus que l'espace vert mentionné est occupé par une construction.

Modification graphique numérotée 37 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Amélioration de la ligne d'implantation des constructions, portée au plan en application de l'article UY 6 du règlement de P.L.U., en fonction du bâti existant.

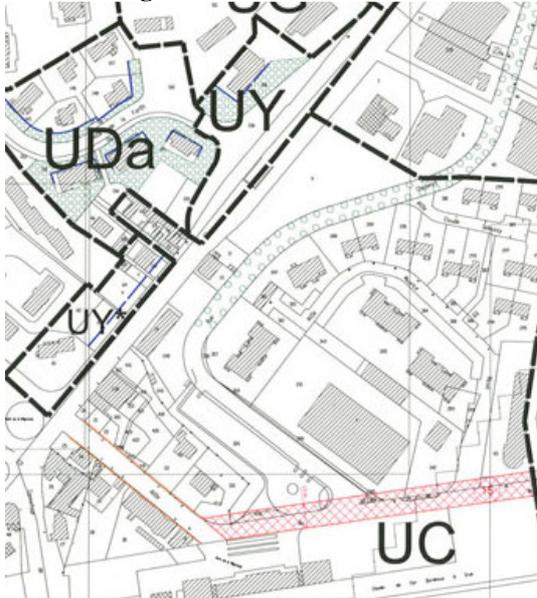
La ligne d'implantation a été réadaptée à la suite de l'enquête publique pour ne pas « écorner » les bâtiments existants.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

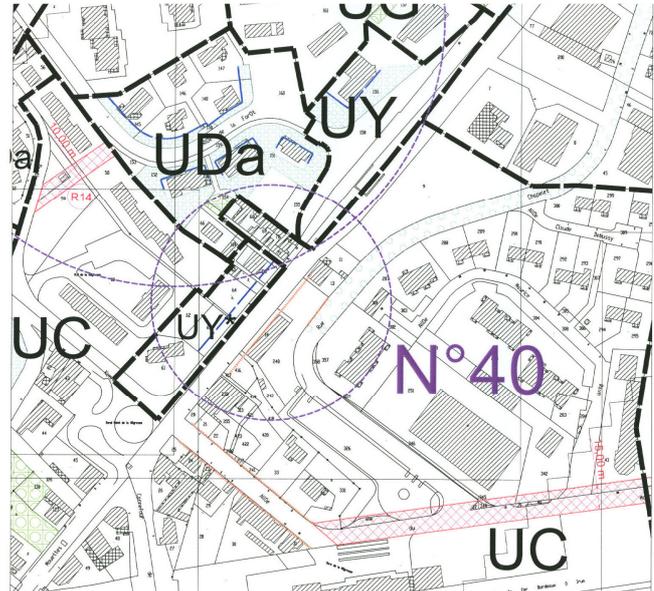
Mise à jour.

Modification graphique numérotée 40 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Affinement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : un liseré est porté au plan à cet effet, en application de l'article UY 6 du règlement.

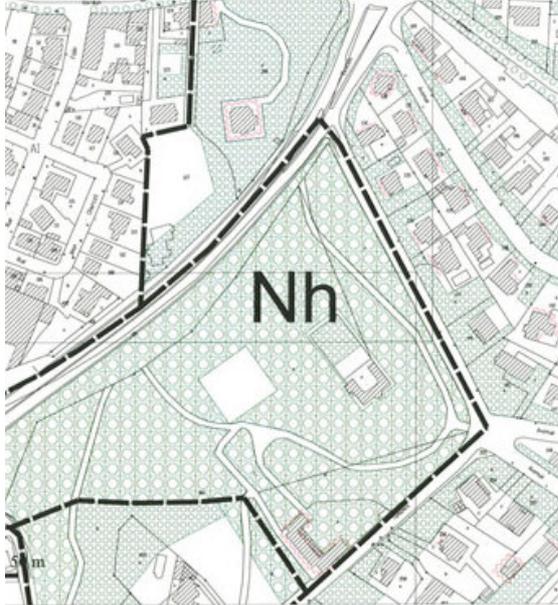
La ligne d'implantation a aussi été reportée sur la rue Chapolet, à la suite de l'enquête publique.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

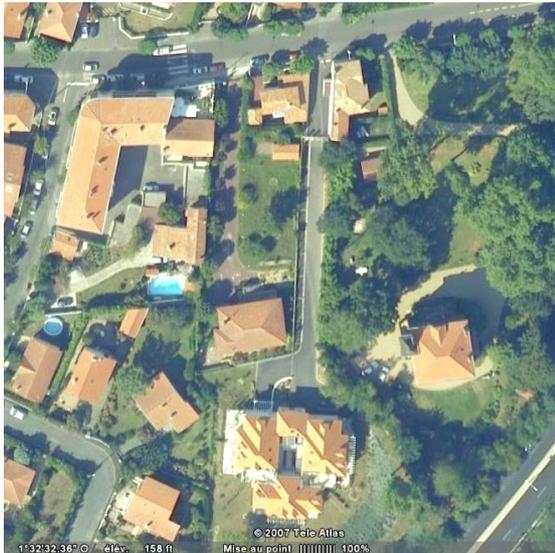
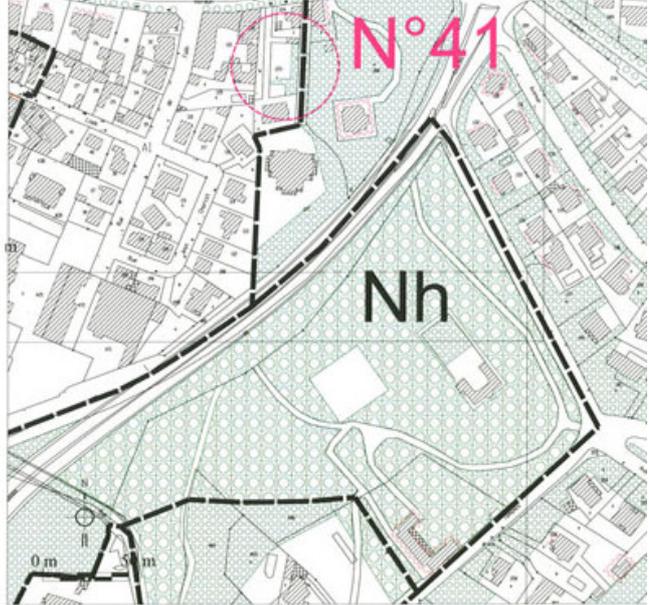
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 41 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



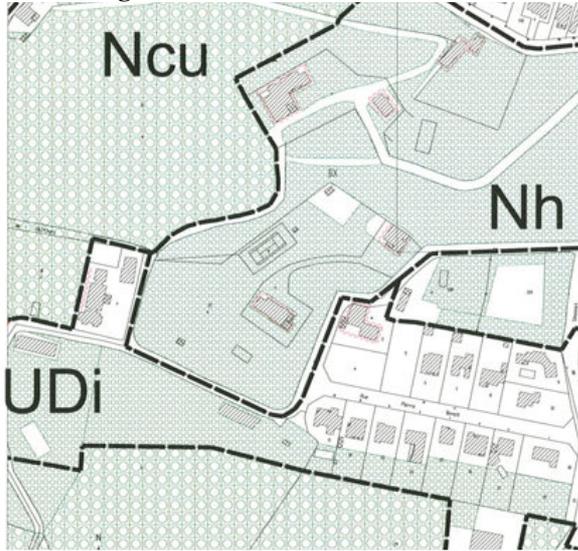
Légère diminution et requalification de l'emprise de l'espace vert protégé, pour faciliter l'occupation de la parcelle. L'espace urbain peut se densifier, en cohérence avec la zone urbaine, en application de la loi S.R.U..

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

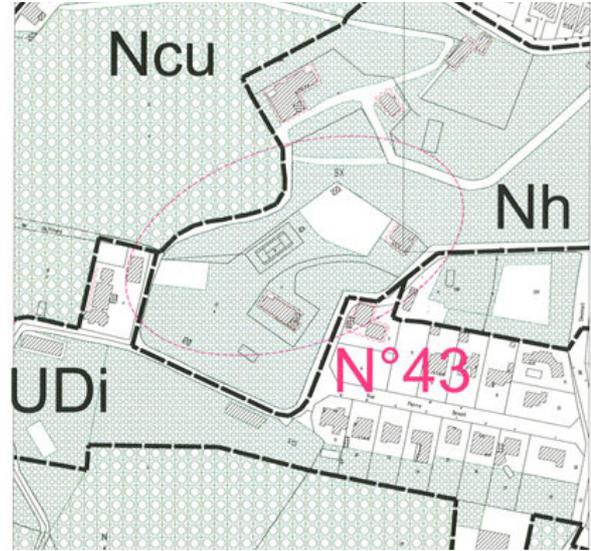
Elle n'a pas d'incidence sur les dispositions générales du P.L.U. ; l'espace vert est un jardin d'agrément.

Modification graphique numérotée 43 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



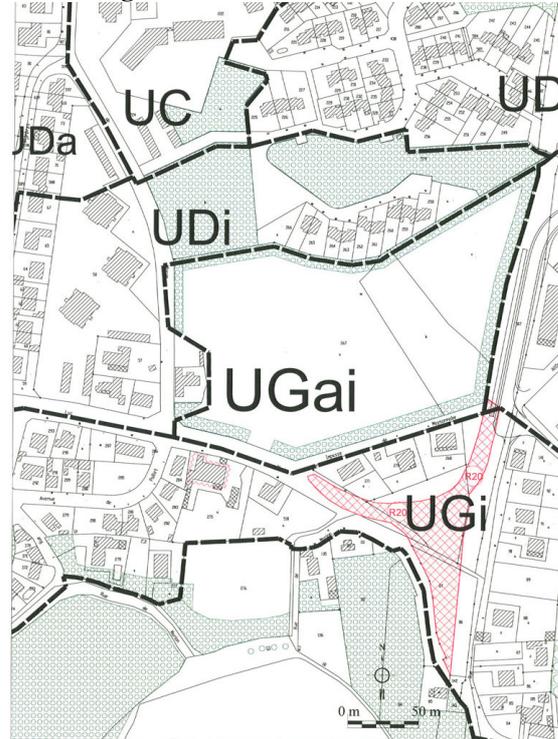
Diminution de l'emprise d'E.V.P. en vue de l'extension des constructions existantes et de la construction d'une annexe (garage)

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

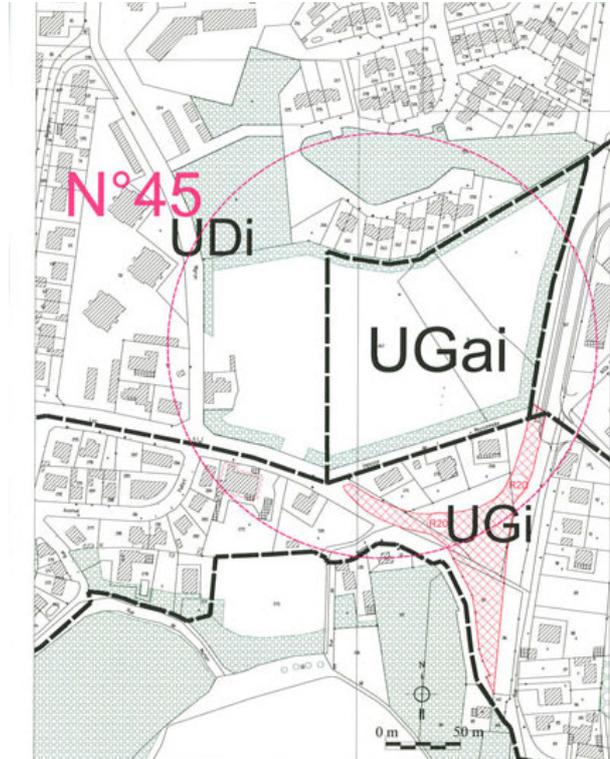
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U..

Modification graphique numérotée 45 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



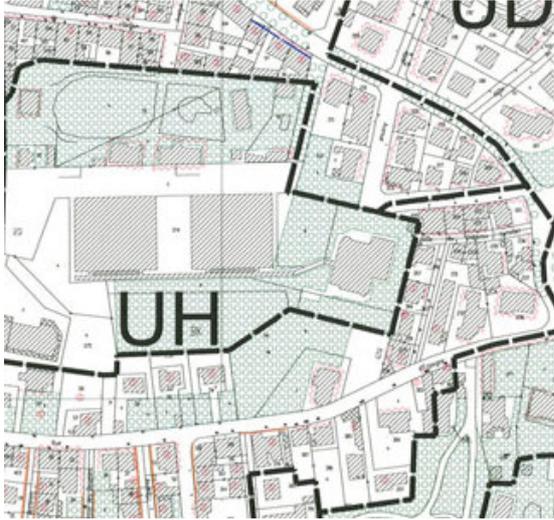
Requalification du zonage, pour limiter la zone UGa destinée à l'équipement public (le Centre Technique Municipal), au seul besoin communal, à l'issue des études et des acquisitions. Affectation en secteur UDi des parties sorties de l'opération publique. L'espace vert protégé, situé le long de la voie est réduit.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

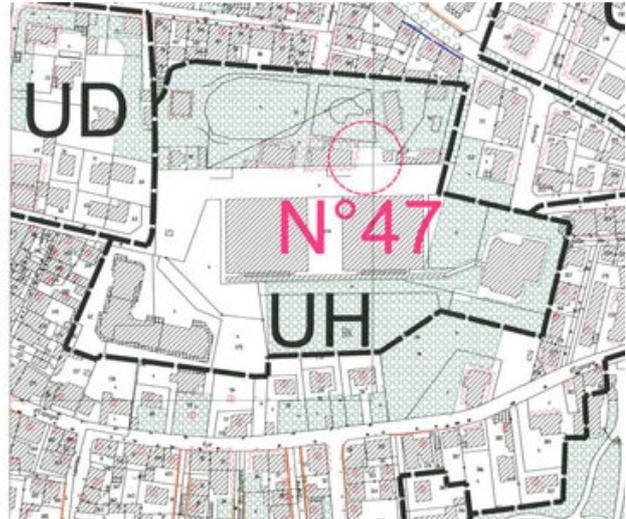
Cette disposition contribue à l'amélioration de la protection environnementale du lieu, dans la mesure où le zonage UDi impose une faible densité. Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 47 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



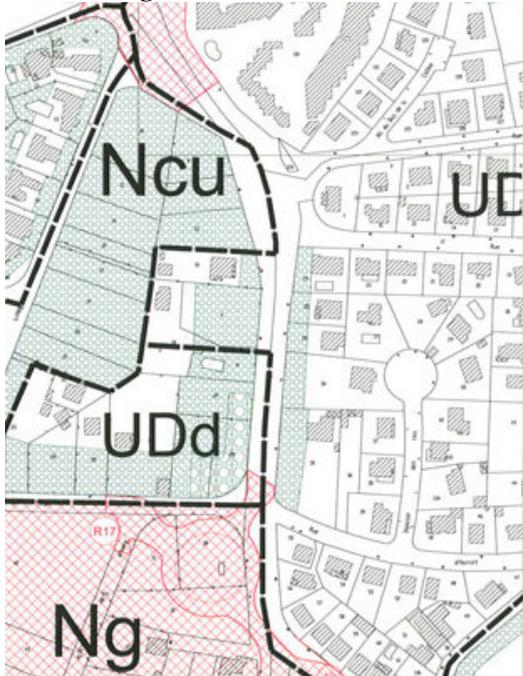
Légère diminution et requalification de l'emprise de l'espace vert protégé, pour faciliter l'occupation de la parcelle.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

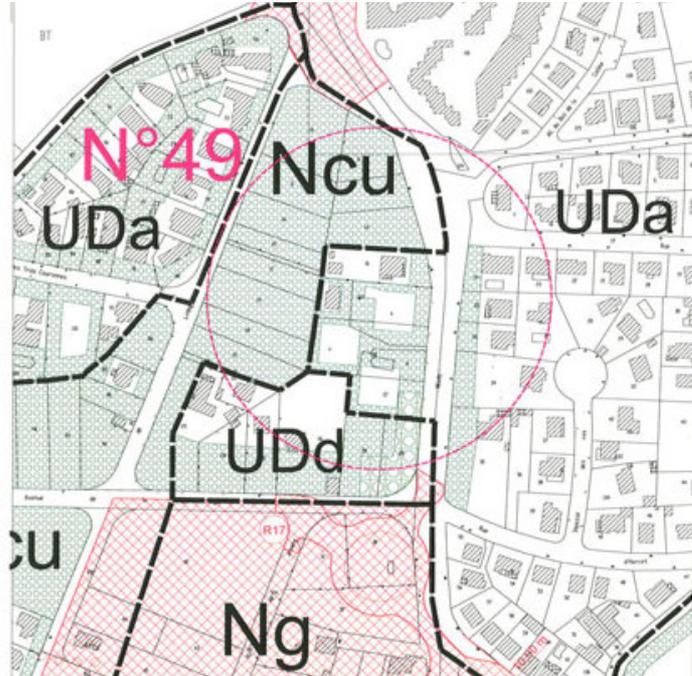
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 49 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Légère diminution et requalification de l'emprise de l'espace vert protégé, pour faciliter l'occupation de la parcelle.

L'espace vert protégé détermine des espaces interstitiels à maintenir en espaces verts.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

Morcellement de l'espace vert monolithe qui se situait en bord de voie, ce qui affecte ponctuellement la protection environnementale du lieu.

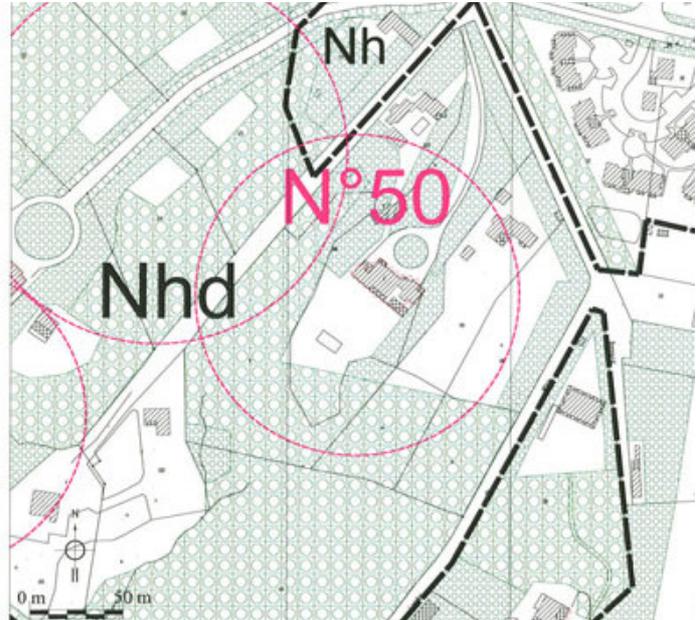
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 50 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



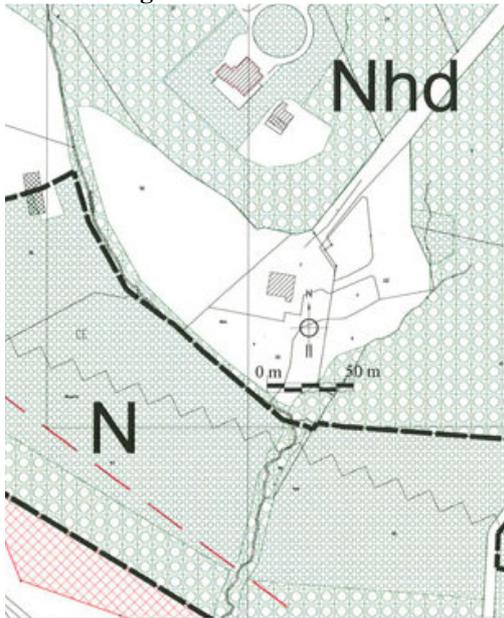
Légère diminution et requalification de l'emprise de l'espace vert protégé, pour faciliter l'occupation de la parcelle, notamment aires de jeux et piscines, avec report d'une partie de la protection sur la limite latérale.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

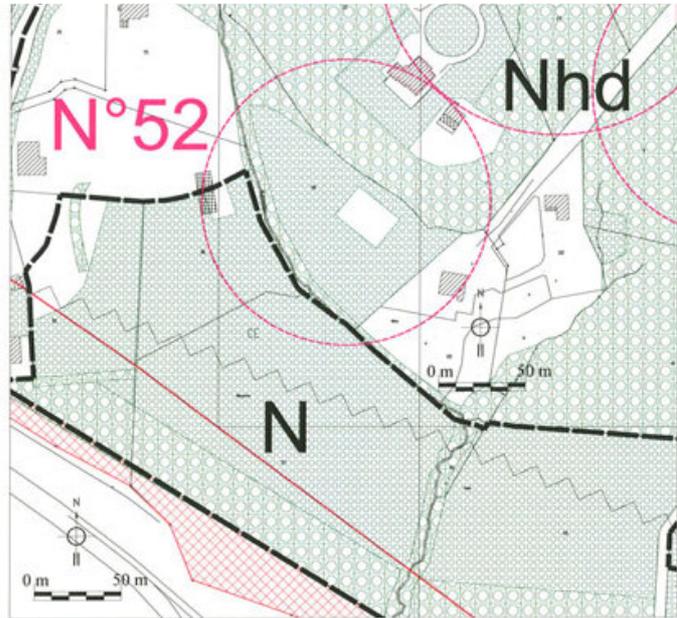
Morcellement de l'espace vert monolithe qui se situait au sud ; mais l'espace est déjà occupé (piscine). Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 52 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



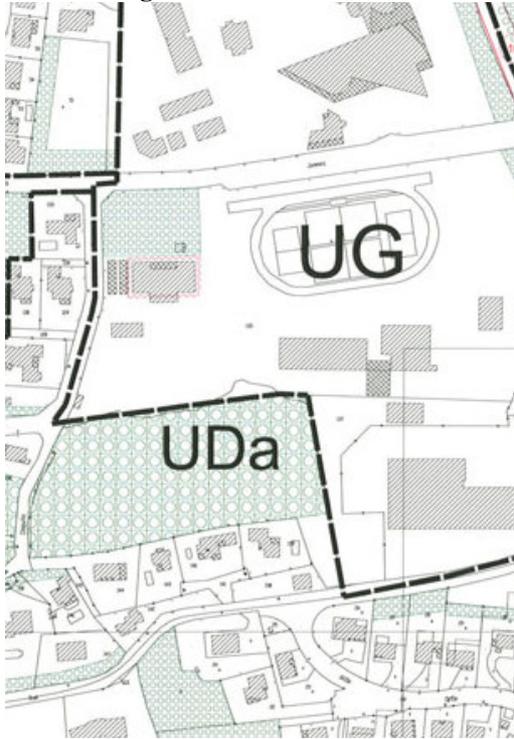
Ajout d'une importante emprise en espaces verts protégés pour limiter l'occupation de l'unité foncière par une seule construction et préserver l'aspect paysager global du sud de la commune aux abords de l'autoroute..

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

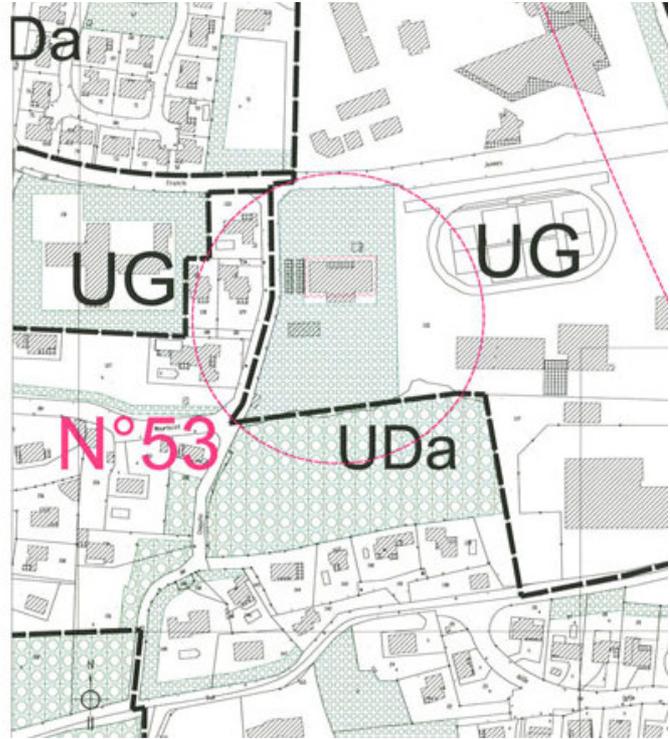
*Cette disposition contribue à l'amélioration de la protection environnementale du lieu.
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.*

Modification graphique numérotée 53 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Ajout d'une importante emprise en espaces verts protégés pour limiter l'occupation de l'unité à la seule villa FAL, qui par son architecture classique néo-italien (style palladien) nécessite un espace dégagé sur son pourtour et largement dimensionné sur ses deux façades principales..

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

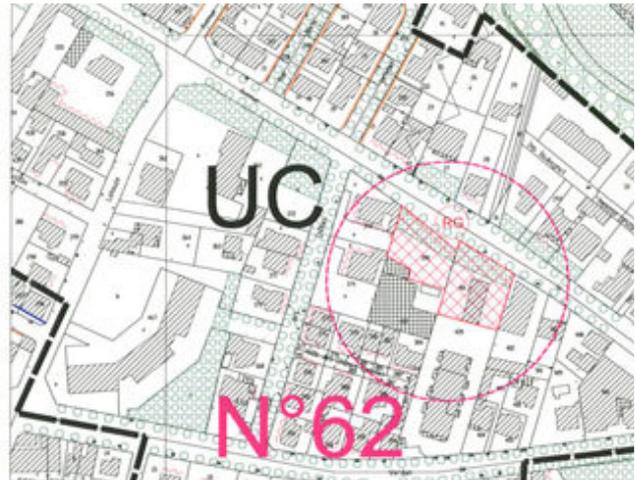
*Cette disposition contribue à l'amélioration de la protection environnementale du lieu.
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.*

Modification graphique numérotée 62 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



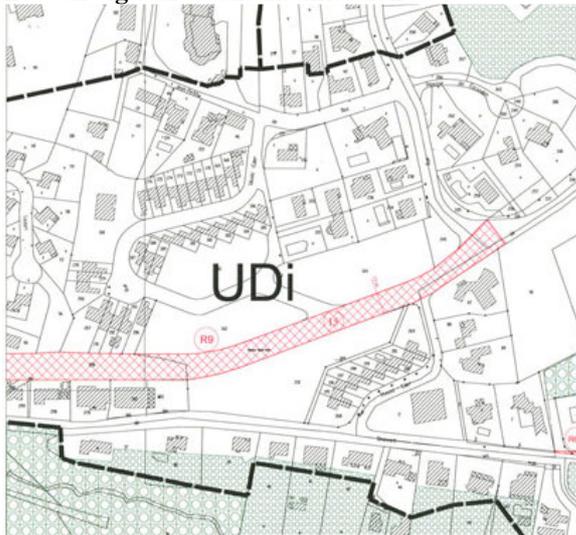
Correction du report de l'emplacement réservé, sur les parcelles visées par la création de logements : réduction de la partie portée par erreur sur un bâti existant.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

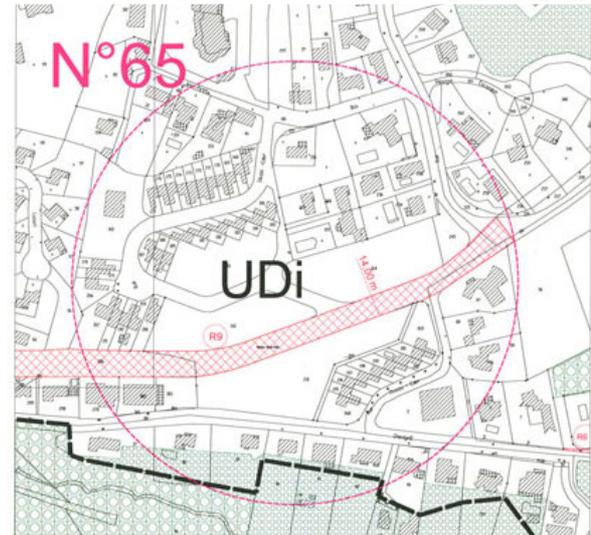
*Cette disposition contribue à l'amélioration de la protection environnementale du lieu.
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.*

Modification graphique numérotée 65 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Diminution de l'emprise de voirie mise en emplacement réservé de 15 mètres à 14 mètres.

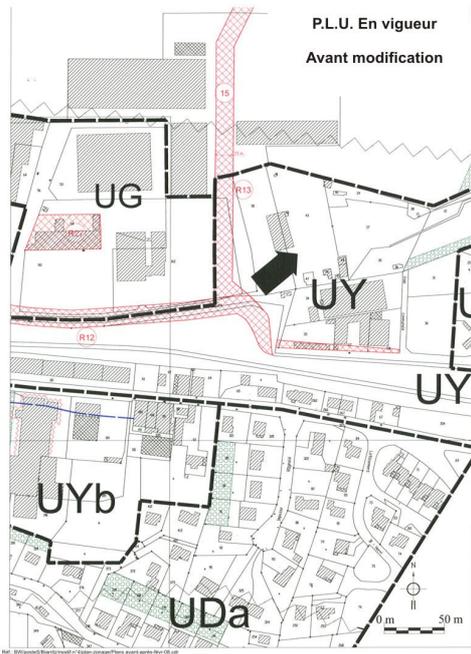
Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

*Cette disposition contribue à l'amélioration de la protection environnementale du lieu.
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.*

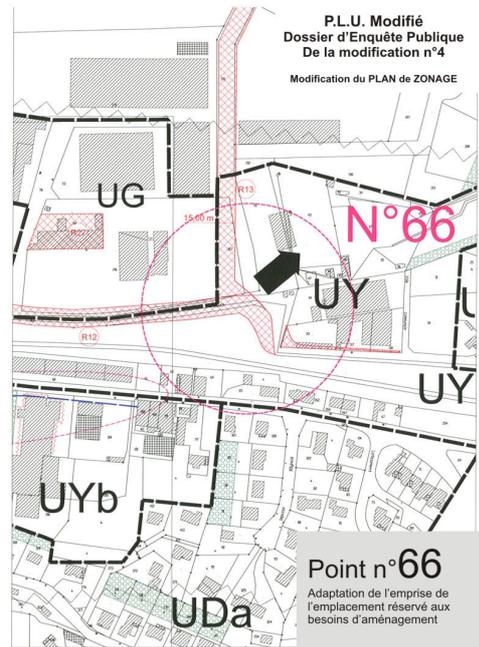
Modification graphique numérotée 66 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU B.A.B. - VILLE DE BIARRITZ - MODIFICATION n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIARRITZ - 07/06/2008



P.L.U. modifié



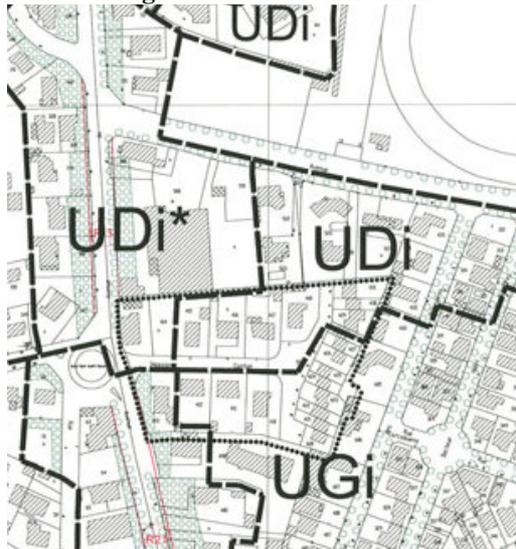
Adaptation de l'emplacement réservé aux projets en cours et à l'état des lieux..

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

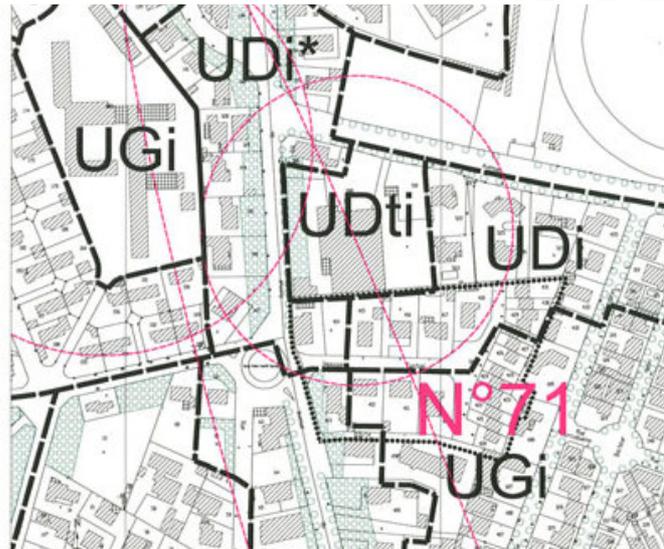
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 71 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Création d'un secteur UDti, qui permette de limiter l'occupation du sol à l'aménagement et à l'extension des activités existantes et à la création d'hôtels. L'important déficit d'hôtellerie sur Biarritz et ses abords justifie de l'application de cette disposition sur un site dont la position et la surface sont propices à ces types d'activités.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

Zone urbaine déjà occupée.

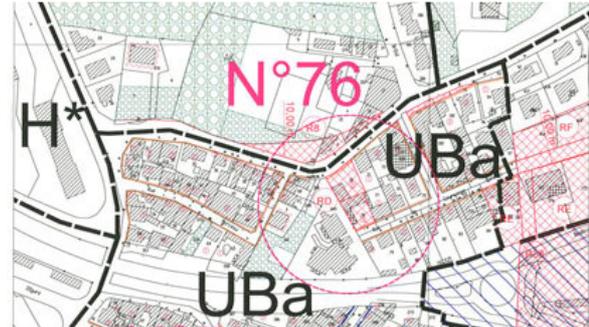
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 76 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Possibilité de construire 2 étages sur rez de chaussée pour satisfaire la demande en logements et organiser l'évolution de l'espace urbain.

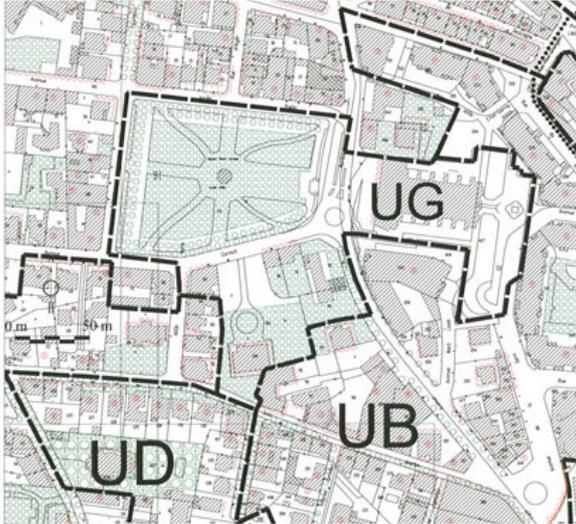
Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

Application de la loi SRU

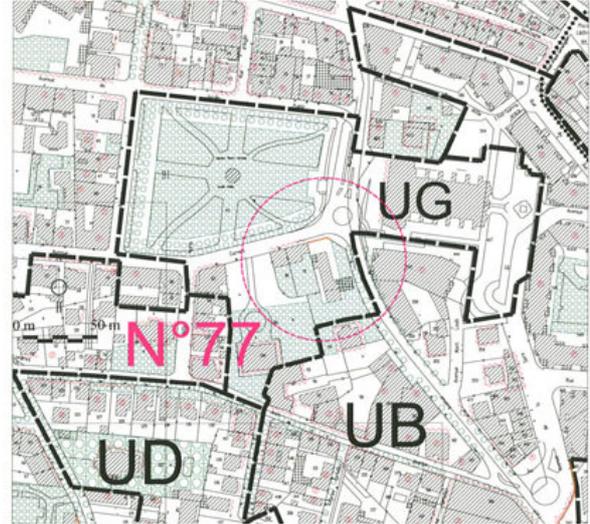
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 77 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



Suppression ponctuelle de l'espace vert protégé sur la rue face au jardin public, pour poursuivre l'alignement et contribuer à la cohérence urbaine.

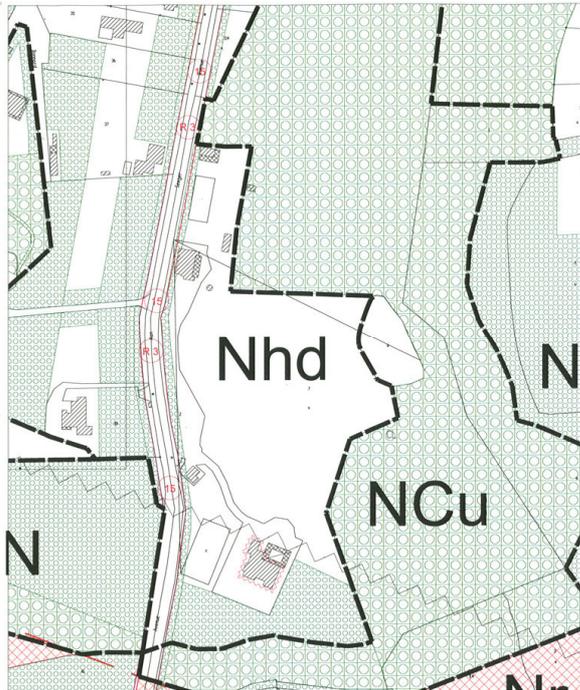
Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

Cette disposition contribue à l'amélioration paysagère du lieu.

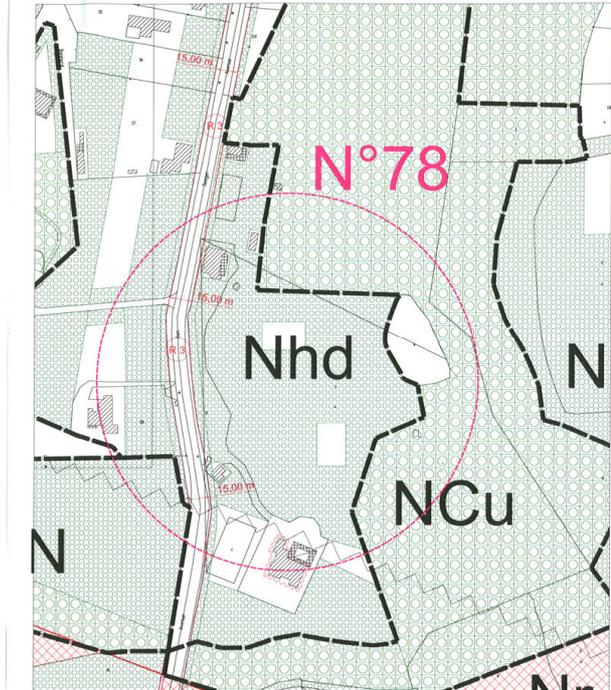
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.

Modification graphique numérotée 78 au plan :

P.L.U. en vigueur avant modification



P.L.U. modifié



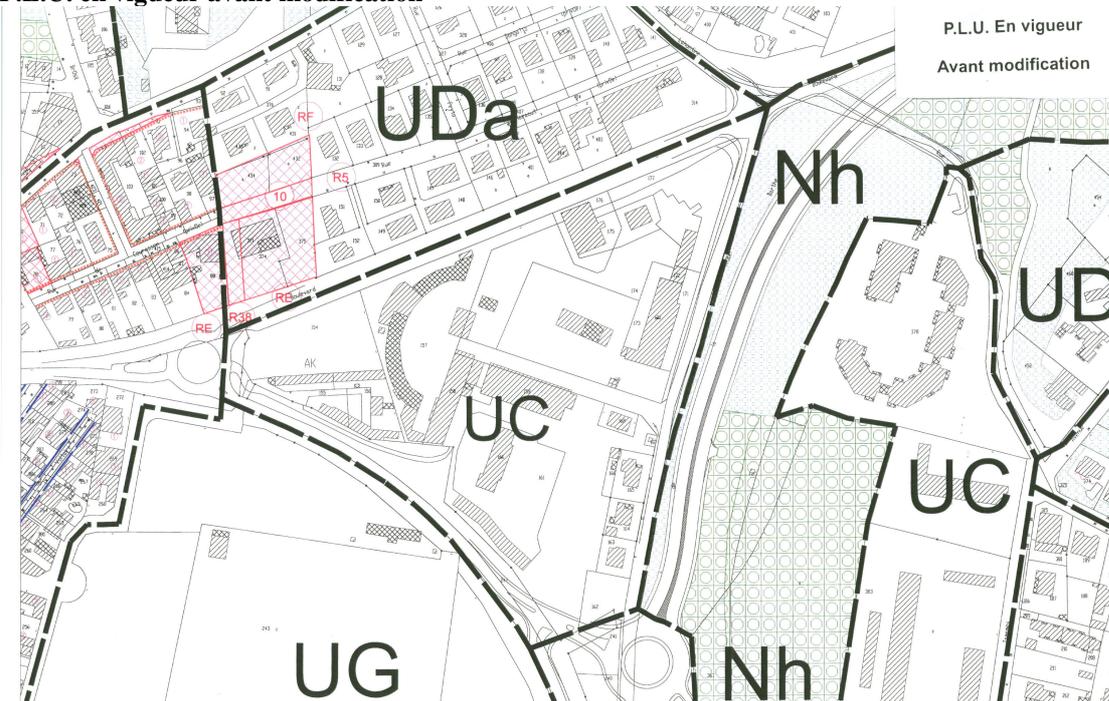
Ajout d'une importante emprise en espaces verts protégés pour limiter l'occupation à deux constructions et préserver l'aspect paysager global, comme entrée de ville du sud-est de la commune, en cohérence avec les protections paysagères dont sont dotées les parcelles, boisées ou non, situées dans ce secteur.

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

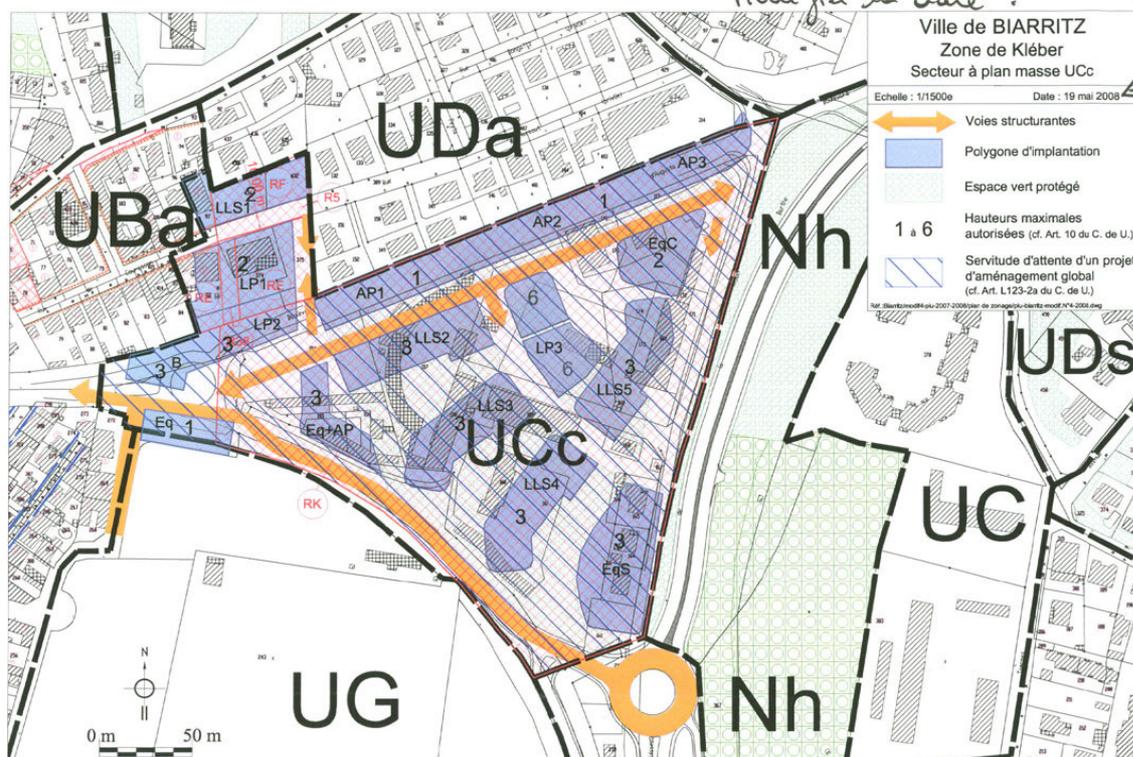
*Cette disposition contribue à l'amélioration de la protection environnementale du lieu.
Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.*

Modification graphique de la zone à plan de masse du futur quartier KLEBER, secteur UCc :

P.L.U. en vigueur avant modification



PLAN DE MASSE DE LA ZONE UCc : P.L.U. modifié



Afin d'assurer la réalisation des logements, tels que définis lors de la révision simplifiée du P.L.U. en 2007 et après affinement de l'étude du quartier, le plan de masse est précisé (hauteur, SHON).

Incidence sur l'environnement et les dispositions générales du P.L.U. :

Cette disposition s'inscrit dans l'objectif de réalisation de la Z.A.C..

Cette modification n'a pas d'incidence notable sur les dispositions générales du P.L.U.