

1<sup>er</sup> quinter

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

**MODIFICATION n°5 du PLAN LOCAL D'URBANISME  
PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.**

**BIARRITZ**

**DOSSIER D'APPROBATION  
de la  
modification n°5**

**NOTICE DE PRESENTATION**

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (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
Révision n°1	04.12.85	10.07.87		30.09.88
Révision n°2	16.07.91	13.06.94		27.03.95

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) :

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
Révision simplifiée n°3				13.02.09
Modification n° 4				03.10.08
Modification n°5				23.04.10

Service de l'Urbanisme Ville de BIARRITZ  
GHECO urbanistes

## **A –MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES**

### **I - AMELIORATIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **II- AMELIORATIONS DU ZONAGE**

### **III - ADAPTATIONS POUR LA REALISATION DE PROJETS**

### **IV - MISES à JOUR ET CORRECTIONS D'ERREURS**

## **B – MODIFICATION DU REGLEMENT**

### **C- MODIFICATION DES ANNEXES**

- Annexe n°4 : Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome
- Annexe 3-a-2 : annexe réseau d'assainissement
- Annexe n°10 : Zonage archéologique

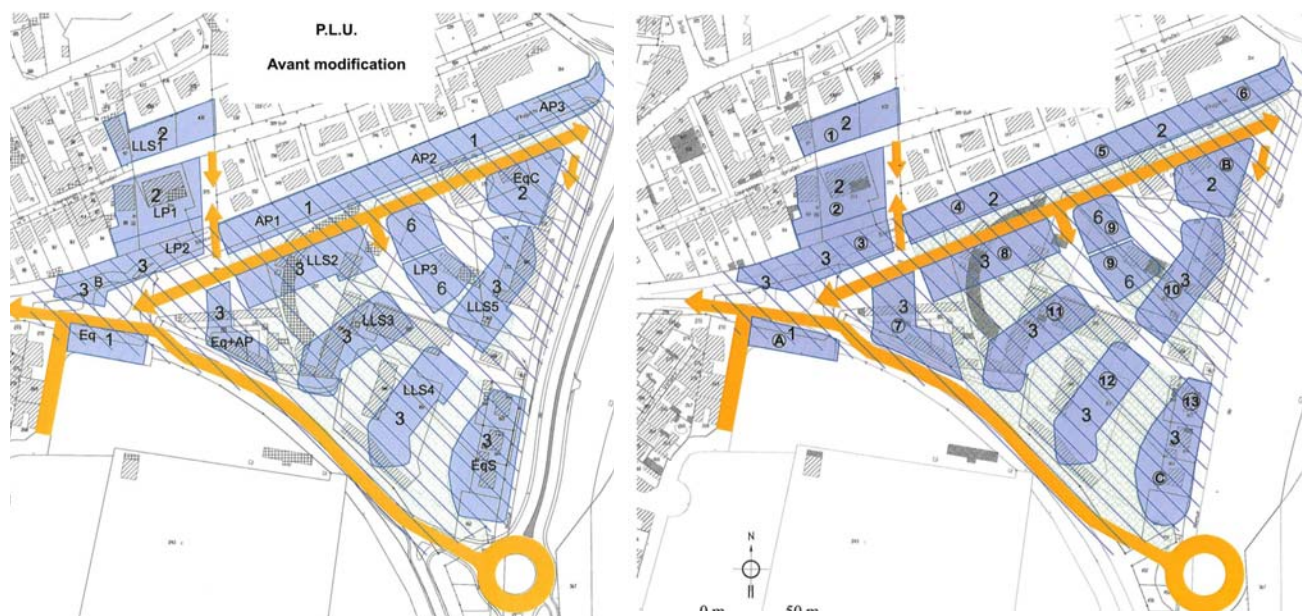
## A - DOCUMENTS GRAPHIQUES

### I - AMELIORATION DE L'OCCUPATION DU SOL

#### I-1° - point repéré n°31: Z.A.C. du quartier KLEBER

Modification du secteur à plan masse pour suivre l'évolution de la ZAC.

Les études de programmations se sont poursuivies depuis la révision simplifiée n°1 qui avait introduit le secteur à plan de masse. Les modifications sont mineures et permettent une adaptation formelle des programmes



*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*

*P.L.U. modifié*

#### **Principaux éléments ayant conduit à la modification du P.L.U. :**

La présente modification du secteur UCc relatif à la création de la ZAC KLEBER porte principalement sur 4 points :

a. La modification du plan de masse :

Il s'agit de l'adaptation du plan de masse et des polygones d'implantation qui prend en compte les dernières études d'urbanisme réalisées, avec notamment l'apparition de manière distincte et indépendante de l'équipement public destiné à la danse et aux associations. Ce bâti formant une façade supplémentaire à la future place d'entrée renforcera ainsi le caractère urbain de cet espace. D'autre part, le choix a été fait de déplacer l'immeuble de bureaux et de l'installer au dessus de l'espace brasserie- restauration afin d'éviter les éventuelles gênes que ce type d'activité pouvait générer pour les logements qui étaient initialement situés au dessus.

b. L'augmentation de la SHON totale :

Afin de faire face à une demande toujours croissante de logements notamment en accession sociale, la programmation du nombre de ces derniers a été augmentée.

De plus, des demandes de professionnels de la santé, déjà installés en ville, mais dans des locaux difficilement accessibles pour des personnes à mobilité réduite, ont conduit la ville à intégrer un pôle médical dans un rez-de-chaussée d'immeuble.

La SHON totale de la ZAC doit être ainsi portée à 43000m<sup>2</sup>.

c. La modification de gabarit :

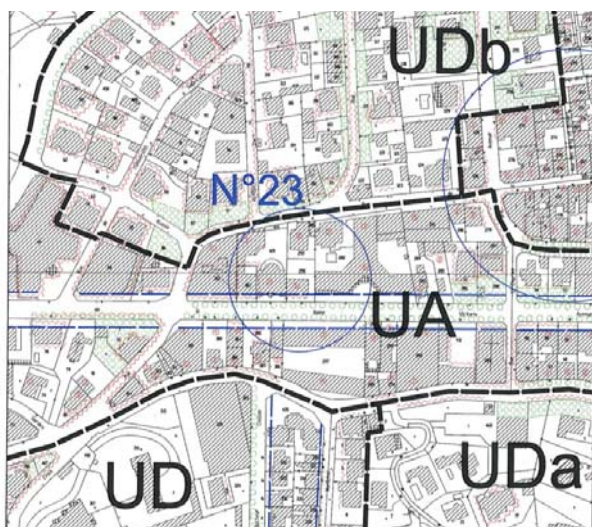
Au niveau des futures maisons de ville en accession sociale à la propriété implantées en lieu et place du boulevard d'Augusta, il est donné la possibilité aux concepteurs de proposer une typologie morphologique originale en augmentant notamment la hauteur à R+2 et rompre ainsi l'horizontalité de cette voie de plus de 200m de long.

d. La modification des implantations par rapport aux limites séparatives :

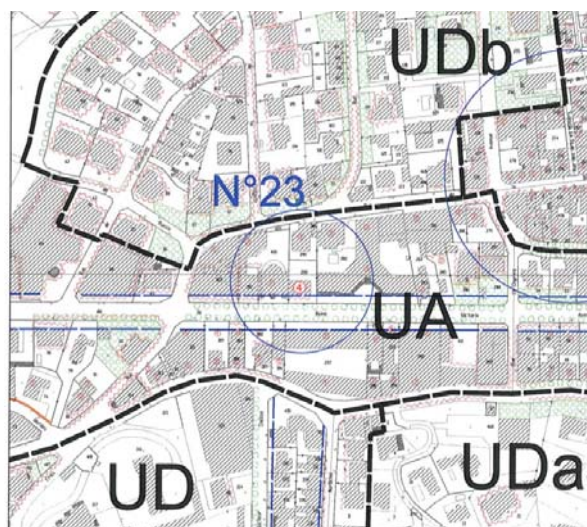
Les constructions ne pourront s'implanter que sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci. La règle de hauteur en fonction de la distance entre la limite séparative de la propriété et la construction est supprimée.

### 1-2 – point repéré n°23 au 15 de avenue de la Reine Victoria (parcelle AB 298)

Pour assurer une continuité du bâti avec les immeubles riverains des n°17-19-21, la limitation à 4 niveaux sur rez de chaussée apparaît nécessaire.



*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



*P.L.U. modifié*

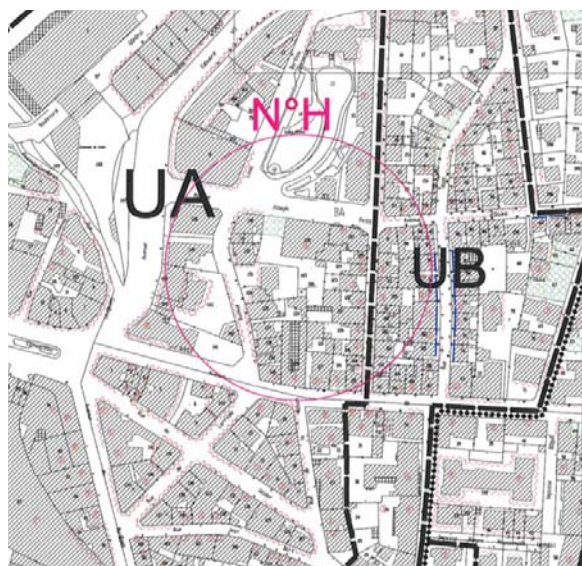
### I-3 – point repéré H rue Joseph Petit (parcelle BA 165)

La nature de la "dent-creuse" ne justifie pas de maintenir un espace vert à cet endroit. L'interruption du front bâti, sous cette forme constitue une « dent-creuse ». Il n'y a pas réellement d'espace vert. L'espace vert protégé (EVP) est supprimé, la hauteur « 3 », (R+3) permet d'assurer la continuité architecturale avec l'immeuble d'angle.

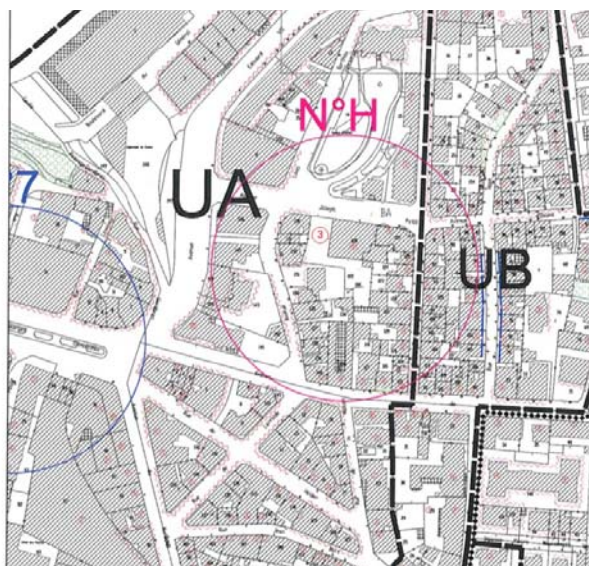


*Etat actuel*

*Possibilité après modification du P.L.U. (simulation)*



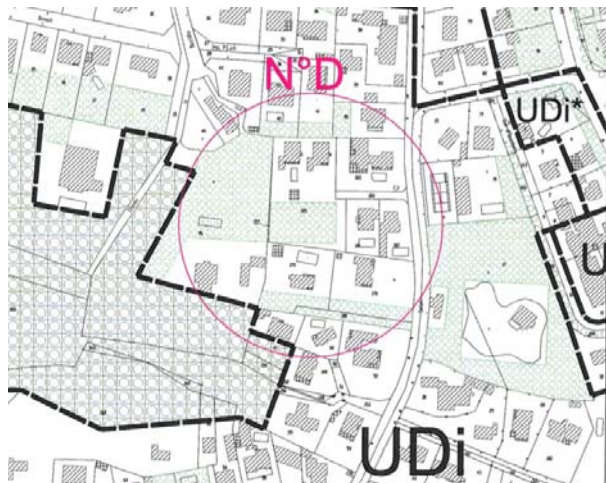
*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



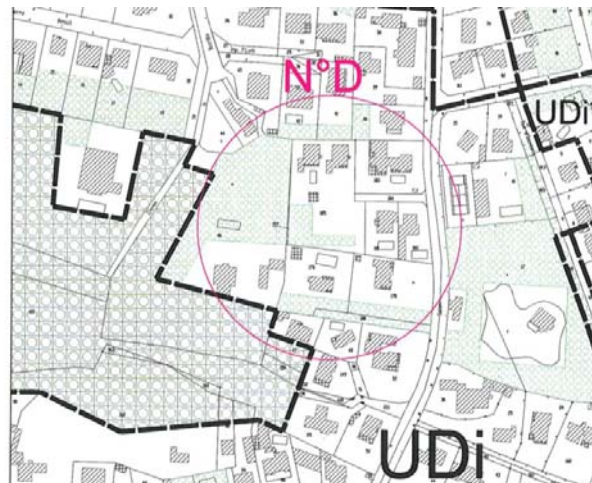
*P.L.U. modifié (« 3 », R+3 est mentionné)*

### **I-4 – point repéré D au 44, rue de Salon (parcelle BY 185)**

Amélioration du droit à construire dans l'unité foncière, suivant la typologie du lieu, en requalifiant l'espace vert protégé pour assurer la continuité urbaine. La parcelle concernée est couverte d'un gazon, l'espace vert mentionné au P.L.U. en vigueur ne présente pas une caractéristique paysagère majeure.



*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



*P.L.U. modifié*



*Vue depuis l'accès sur la venelle au 44 rue de Salon*

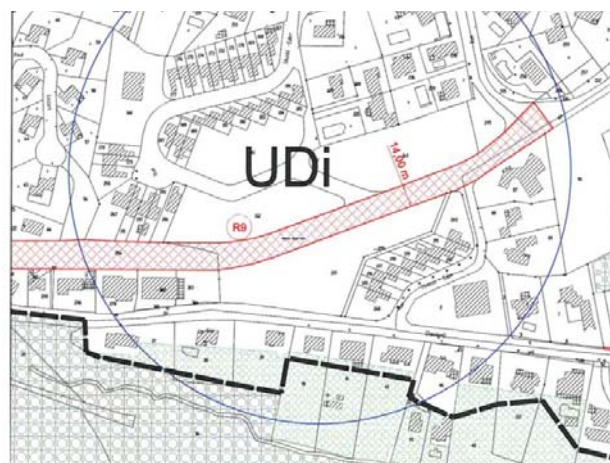


*vue du site objet de modification de l'E.V.P. : gazon*

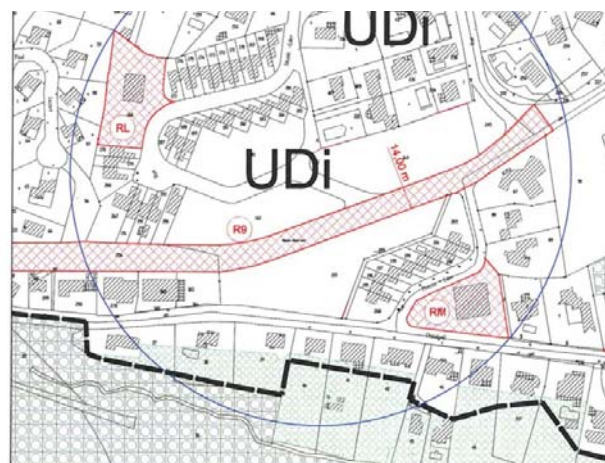
### **I-5 – point repéré 33 Résidence Milady résidence Mendi-Eder parcelles (BP 160 et BX 2)**

Réserve pour logements sociaux portée au P.L.U. en application loi SRU, pour préserver le potentiel de locatifs sociaux.

De plus un secteur d'étude sur ces parcelles a été créé par délibération du CM du 23/07/2008 .



*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



*P.L.U. modifié*



### **Résidences « Mendi-Eder » et « Milady »**

La ville de Biarritz fait de l'augmentation du parc de logements locatifs conventionnés une priorité. C'est dans ce but que l'opération Kléber a été lancée dernièrement.

En vertu de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, les acquisitions sont réalisées dans le respect de la politique locale de l'habitat, comme cela ressort du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et du plan local d'urbanisme.

Dans ce sens, il importe de maintenir ou d'intégrer dans le parc de logements locatifs conventionnés, les immeubles dénommés Résidence « Mendi Eder » composée de 19 lots en appartements et la résidence « Milady » composée de 20 lots de logements.

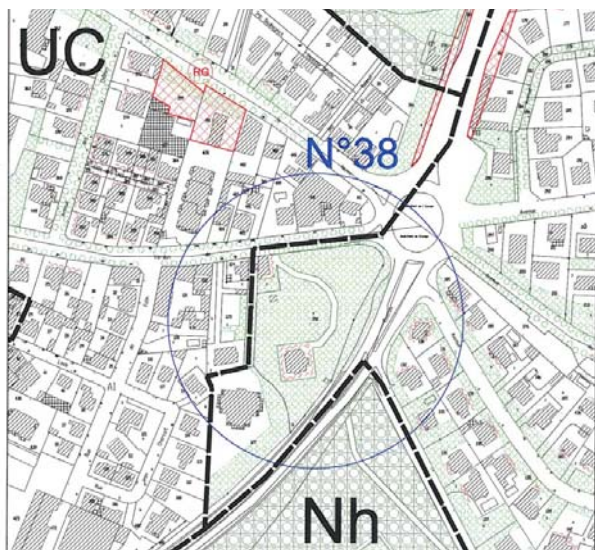
En effet, compte tenu de la loi SRU avec les obligations fixées par son article 55 codifié à l'article L.302-5 et suivant du code de la construction et de l'habitation, du contexte immobilier de Biarritz, particulièrement difficile avec une absence cruelle de foncier et de terrains urbanisables pour des opérations nouvelles, outre le lancement de nouveaux programmes, le maintien de logements sociaux conventionnés locatifs existants est essentiel.

Ces deux résidences, où il a été constaté la vacance de nombreux appartements, ont fait l'objet de dénonciations de conventionnement par actes de 20 décembre 2006 et présentent un risque certain de sortie de parc des logements locatifs conventionnés de Biarritz.

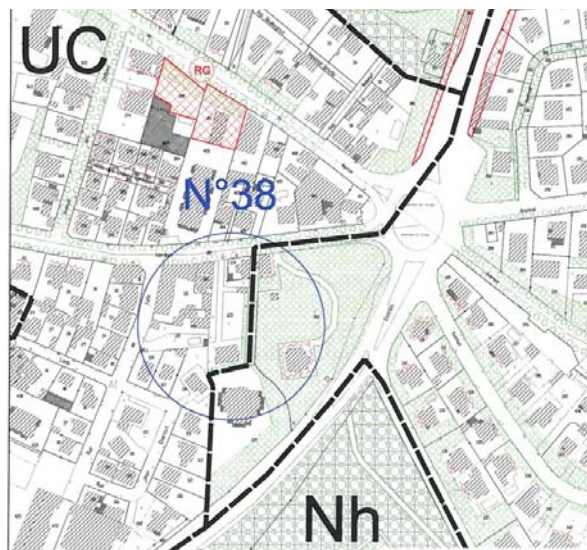
L'opération d'aménagement, par référence à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, consisterait, après acquisition, de remettre en état les biens et notamment les appartements laissés vacants (une dizaine) afin de les affecter à des demandes de logements et de maintenir la totalité de ces appartements dans le parc locatif social conventionné de la ville de Biarritz.

### I-6 – point repéré 38 au 138, avenue de Verdun (parcelle AI 123)

Modification de l'emprise d'espace vert protégé pour améliorer la manière d'implanter le bâti à la suite du recadrage des demandes de permis de construire antérieures. L'espace vert protégé est reporté le long de la limite séparative.



*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



*P.L.U. modifié*



*Vue sur la parcelle depuis l'entrée avenue de Verdun*



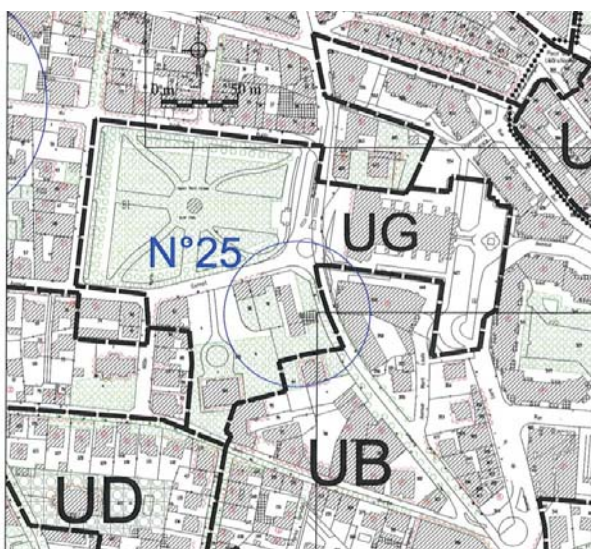
*Simulation de l'implantation du bâti, en bâtiments bas successifs, le long de la rue intérieure.*



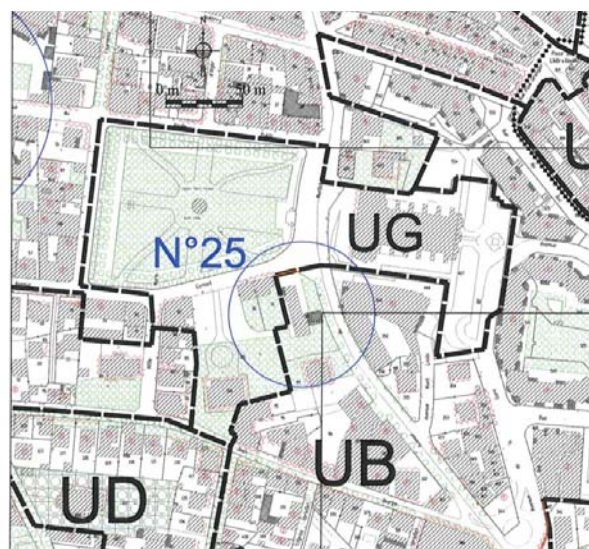
## II- AMELIORATION DU ZONAGE

### II-1 – point repéré 25 au 32, avenue Foch

Le remplacement de l'ancienne station service par un immeuble de bureaux a amélioré sensiblement l'aspect du quartier et des abords de la gare. L'organisation et le type d'occupation du bâti relèvent du zonage UB.



*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



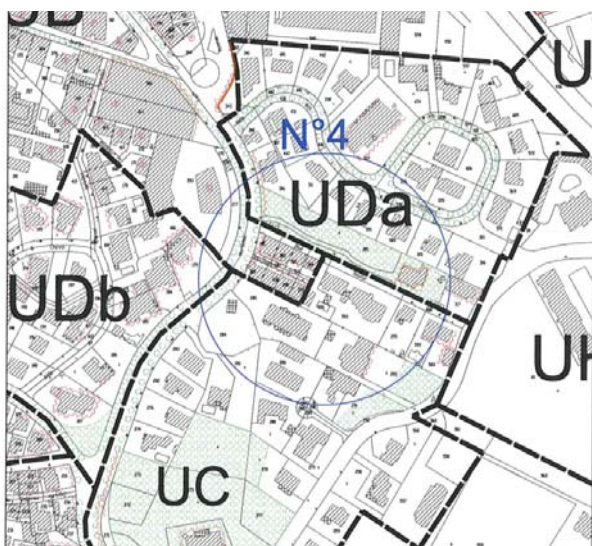
*P.L.U. modifié*



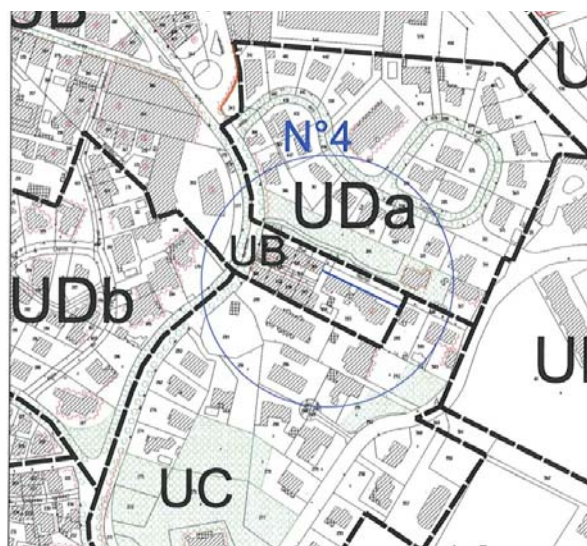
## **II-2 – point repéré n°4 8, rue du Hautin AX 593**

Il s'agit d'une modification de zonage pour que les bâtiments de la maison de retraite soient mis dans le zonage correspondant à la densité d'occupation de fait (en zone UB au lieu de UC).

L'importance de l'occupation du site et la nature du bâti justifient l'inscription en zone UB, plus appropriée à la densité des lieux, en faveur de l'adaptation du bâti aux fonctions d'intérêt collectif.



*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



*P.L.U. modifié*

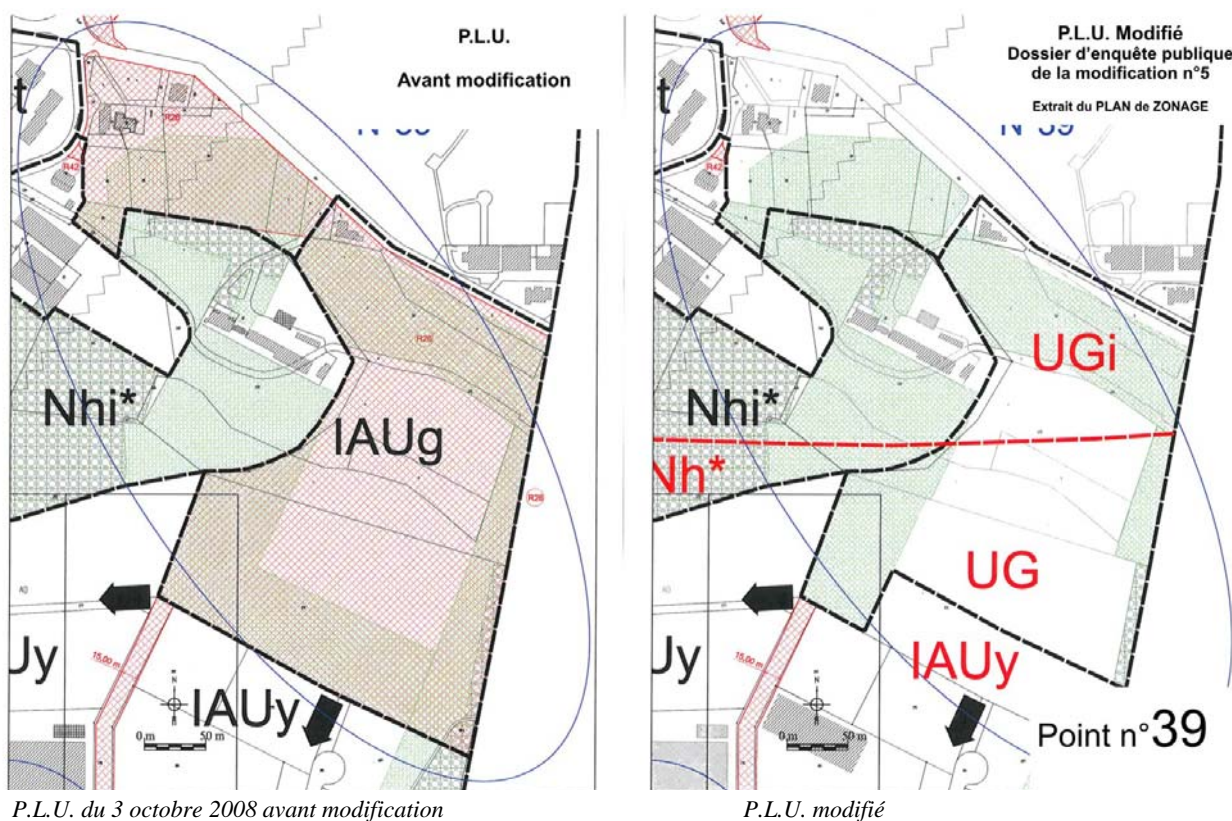


## **II-3 – point repéré 39 Iraty**

L'ensemble du secteur « Iraty » s'inscrit dans l'organisation de l'espace induit par la construction de la halle. L'aménagement du secteur étant engagé et les équipements en cours de réalisation, le maintien d'un zonage « d'attente » AUg ne se justifie pas. On applique le zonage UG adapté aux équipements et aux installations d'intérêt collectif. Une nuance entre UG et UGi correspond à l'ajout de l'indice « i » au droit de la partie touchée par la servitude du faisceau aérien.

le secteur IAUg d'Iraty devient UG, l'emplacement réservé sur ce secteur est supprimé, l'espace vert protégé est supprimé

Mise à jour suite au report du faisceau de servitude aérienne et modification des E.R. suite aux études d'aménagement et de programmation :  
le zonage IAUg passe en UGi et UG.

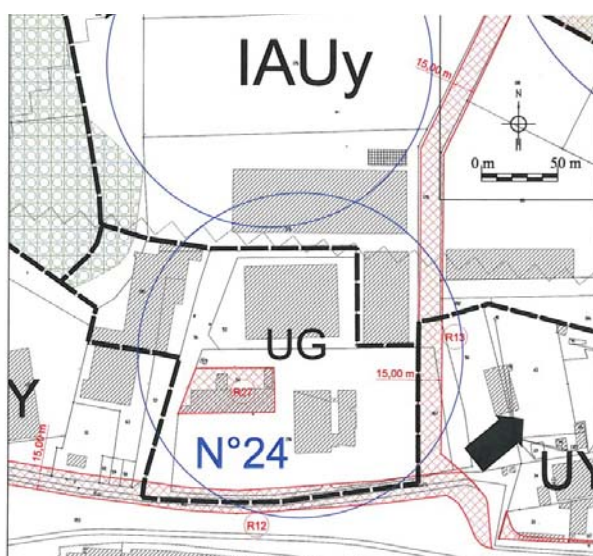


Plus au sud de la zone IAUg du P.L.U. en vigueur, avant modification, il importe de préserver les possibilités de desservir et d'organiser le fonctionnement du secteur. Cette partie sud de la zone IAUg est maintenue en « zone à urbaniser », mais en zone IAUy, afin d'en diversifier le champ d'occupation et d'utilisation des sols.

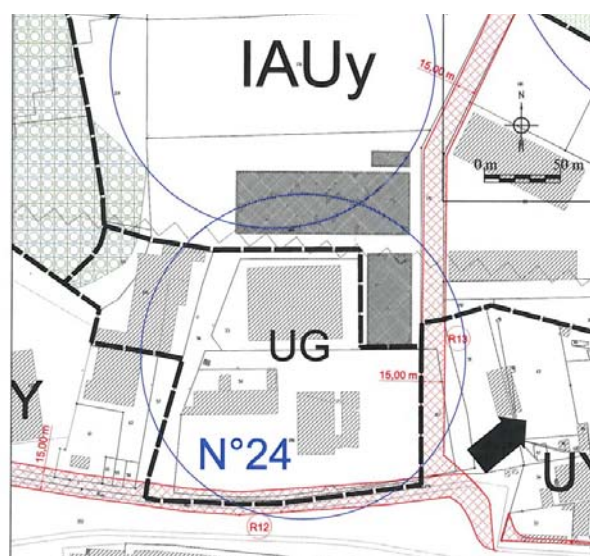
### III - L'ADAPTATIONS POUR LA REALISATION DE PROJETS

#### III-1 – point repéré 24 allée du Moura AO 54 AO 196

Le projet d'équipement du futur skate-parc est compatible avec le PLU ; l'opération ne nécessite plus le maintien de l'emplacement réservé n°27 : suppression de l'emplacement réservé.



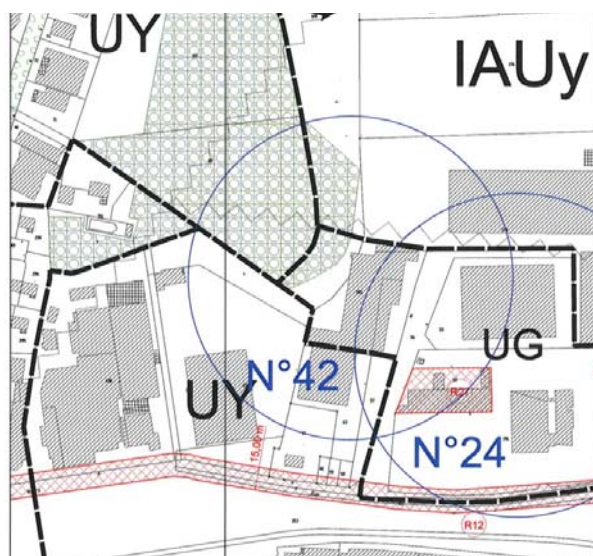
*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



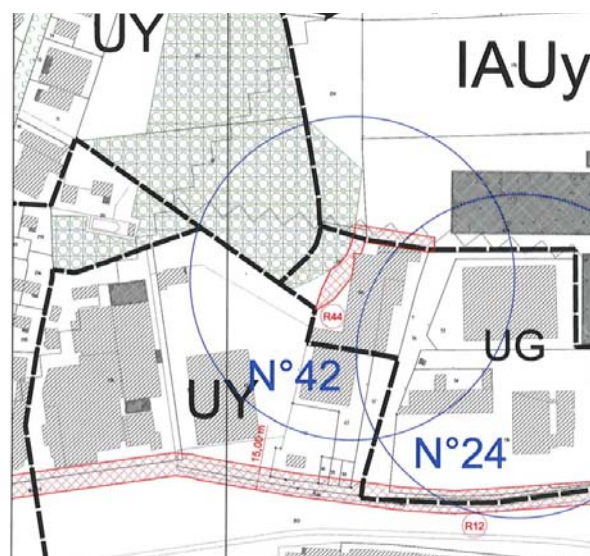
*P.L.U. modifié*

#### III-2 – point repéré 42 création d'un emplacement réservé

Il s'agit de l'aménagement des abords d'un équipement communal comprenant l'actuel skate-parc, de locaux associatifs et dépôts utilisés par le centre technique municipal, pour lesquels des dessertes et des issues de secours sont nécessaires. On ajoute un emplacement réservé pour acquérir le foncier à cet effet.



*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



*P.L.U. modifié*

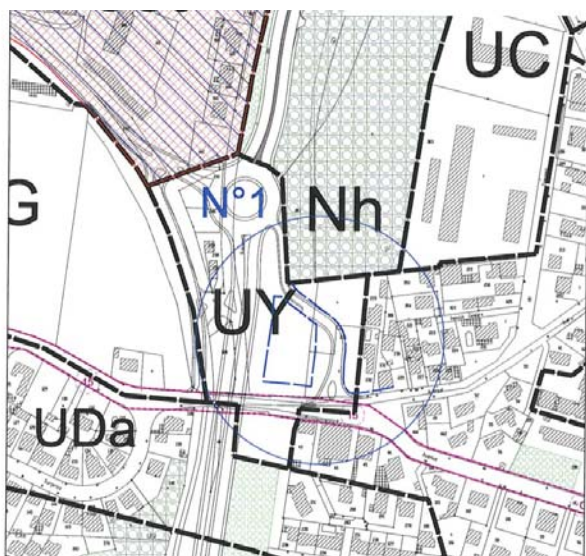
## IV - MISES à JOUR ET CORRECTIONS D'ERREURS

### IV-1 - point repéré 1 bretelle Sabaou (parcelle AK 441 et AK 447)

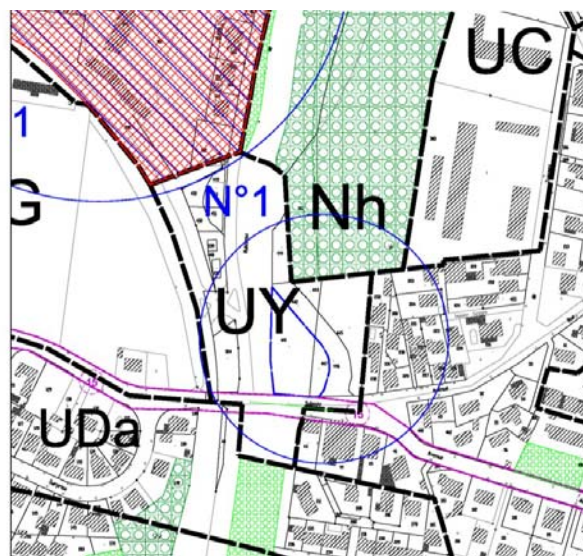
Le report de l'emprise réelle de la voie entraîne une modification du recul qui était reporté graphiquement au plan : les marges d'implantation, en application de l'article 6 du règlement du P.L.U. sont réadaptées à la forme réelle de la bretelle de raccordement



*Photo aérienne du B.A.B. avec la bretelle de raccordement du Sabaou. L'occupation potentielle de l'espace interstitiel est l'objet d'un recul d'implantation déterminé graphiquement au P.L.U.*



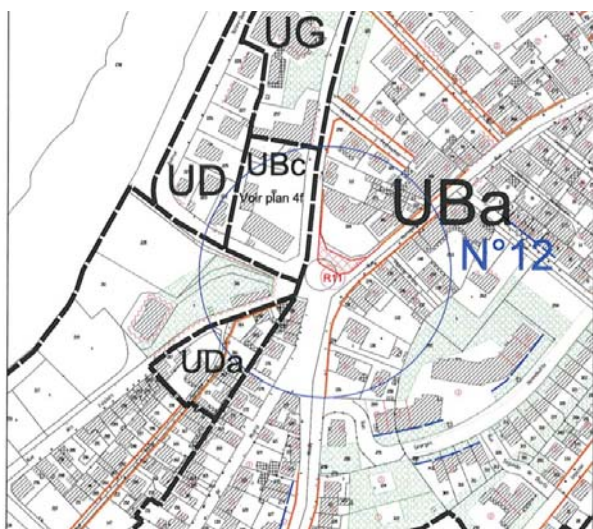
*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



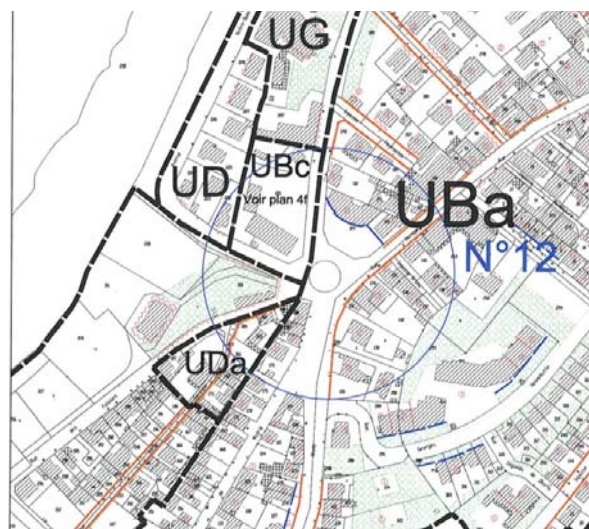
*P.L.U. modifié*

## IV-2 – point repéré 12 suppression de l'emplacement réservé n°11, place beaurivage

L'aménagement du carrefour est achevé, le maintien de l'emplacement réservé n'a pas lieu d'être : l'E.R. n°11 est supprimé.



*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



*P.L.U. modifié*



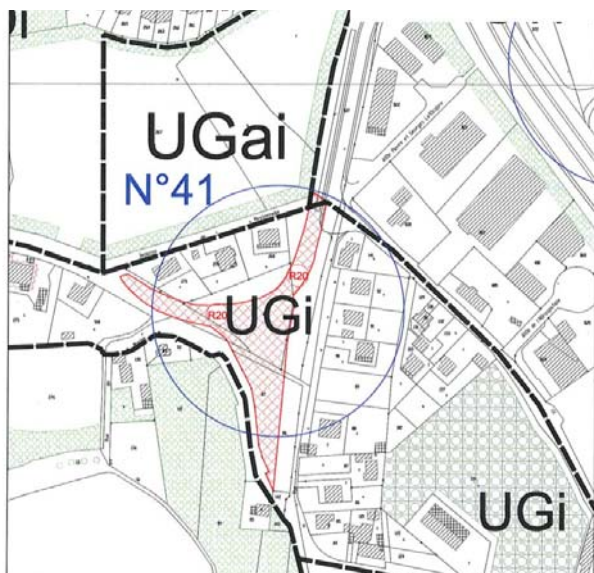
*Le carrefour Beurivage, le 3 mars 2003, avant mise en œuvre de l'aménagement (ph.BW)*



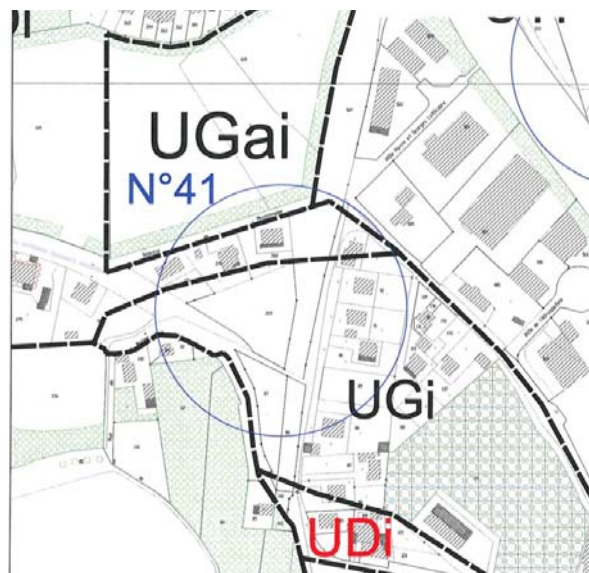
*Le carrefour Beurivage, le 12 janvier 2010.*

### **IV-3 point repéré 41 terrain SANSEMAT AW 269, suppression de l'E.R. n°20**

Le fonctionnement de la voie du B.A.B. depuis le giratoire de l'aéroport ne nécessite pas la création de bretelles supplémentaires et que cela n'a pas entraîné de flux supplémentaire dans cette zone, l'emplacement réservé ne se justifie plus : suppression de l'ER n°20



*P.L.U. du 3 octobre 2008 avant modification*



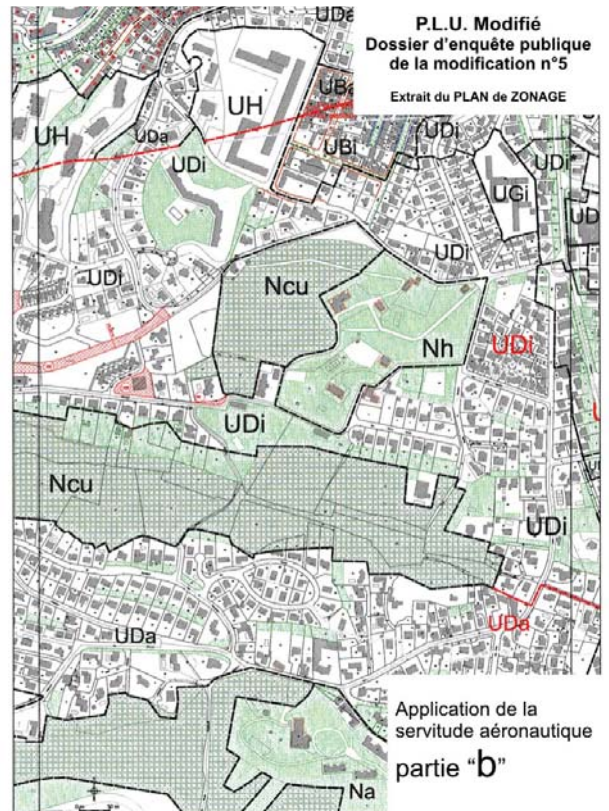
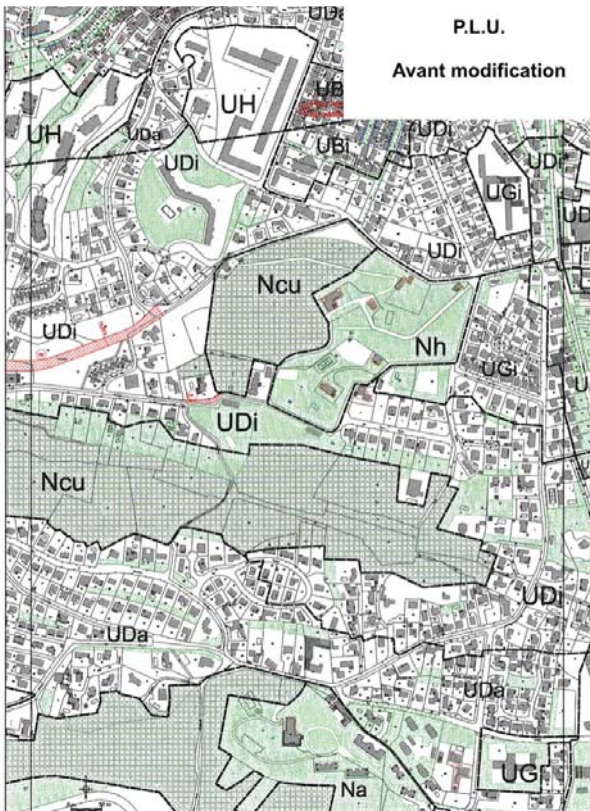
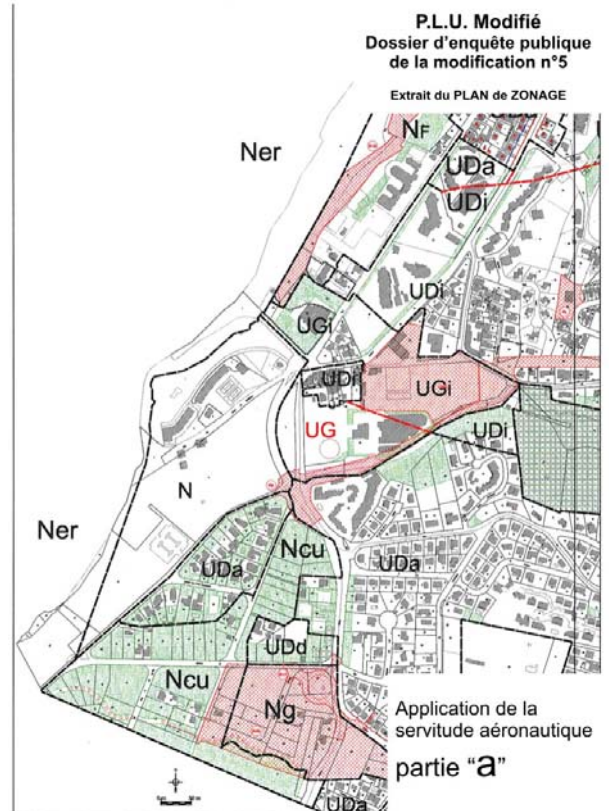
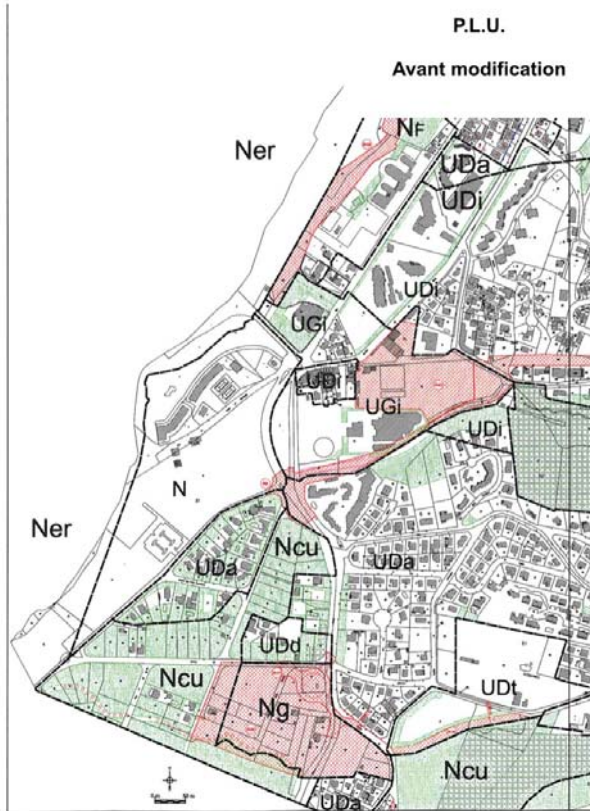
*P.L.U. modifié*

### **IV-4 MISE A JOUR DES PRESCRIPTIONS SOUS LA SERVITUDE AERONAUTIQUE EN APPLICATION DU FAISCEAU AERIEN**

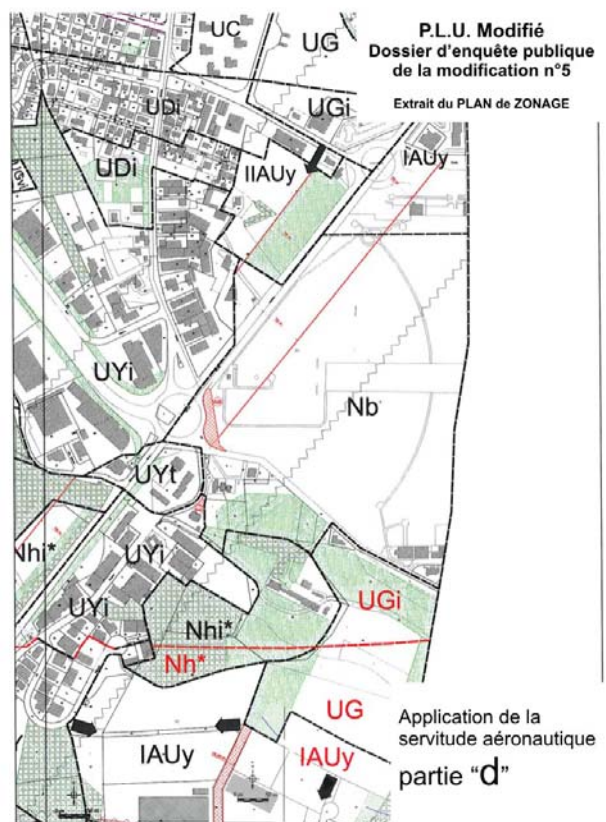
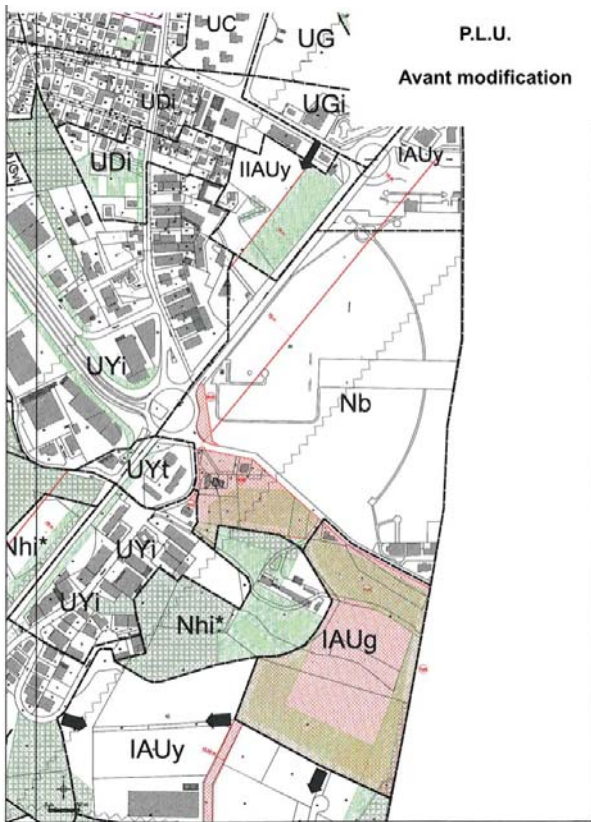
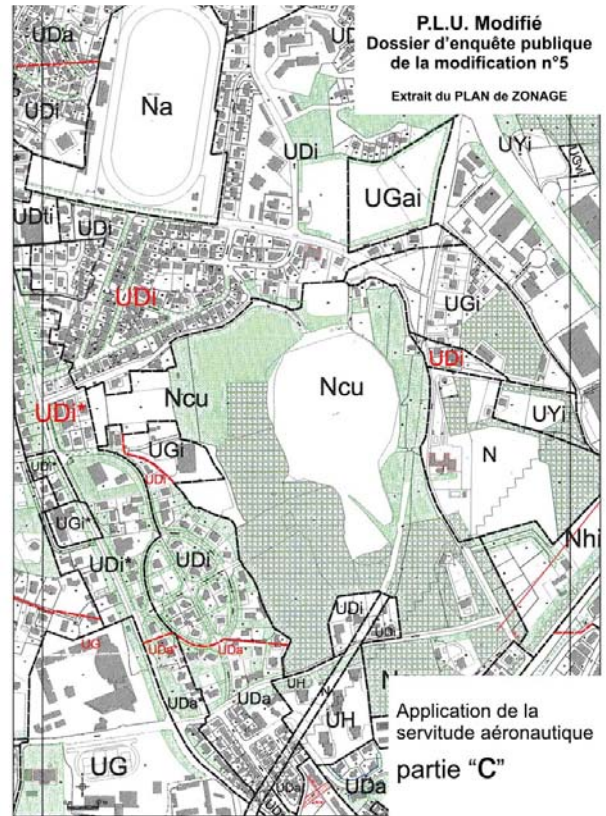
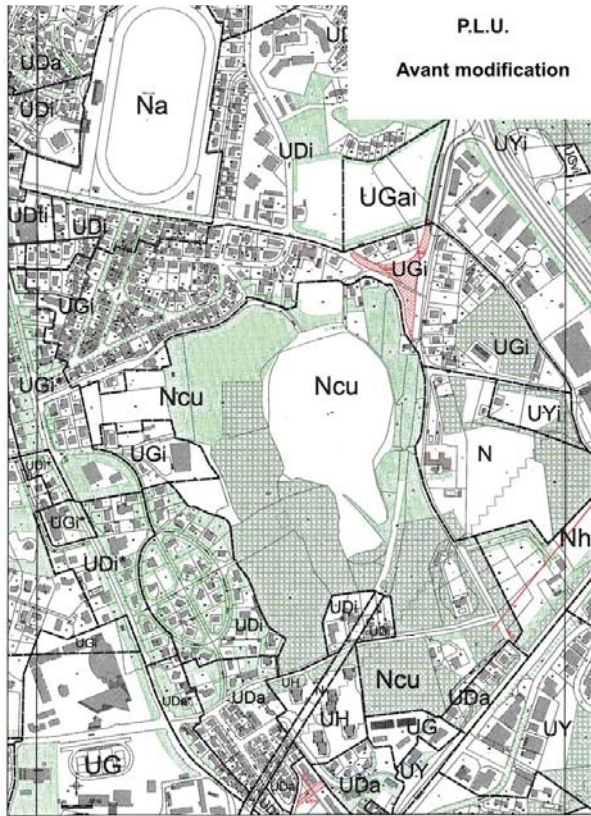
Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (PEB); la procédure de mise en place de ce dernier est d'achève.

L'application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (PEB), avait été portée au P.L.U. par anticipation, lors de la précédente modification (n°4); la procédure de mise en place de ce dernier étant approuvée, il est procédé aux derniers ajustements, pour mise en conformité.









Concernant le passage de terrain d'un zonage UGi à UDi, il s'agit de la simple et stricte application du nouveau plan d'exposition aux bruits, approuvé le 2 juin 2009 (servitudes aéronautiques de l'Etat).

En effet, en vertu de la loi du 11 juillet 1985, concernant l'urbanisation autour des aérodromes, les communes sont dans l'obligation de prendre en compte cette norme supra-communale que constitue le plan d'exposition aux bruits (servitudes aéronautiques).

C'est ainsi que les courbes de zones de bruit ayant été modifiées, le 2 juin 2009 par l'Etat, très normalement les terrains qui anciennement se trouvaient en zone UGi (car alors situés en zone de bruit B), où les constructions individuelles non groupées ne sont pas autorisées, ont été de par leur nouveau classement (en courbe de bruit C) classés dans le secteur UDi au P.L.U., qui autorise sous conditions les constructions individuelles non groupées, ce qui correspond au tissu urbain existant.

Cela est la stricte transposition des nouvelles normes étatiques, et la logique que toutes les unités foncières situées en zone de bruit C (où sont autorisées les constructions individuelles non groupées si les secteurs d'accueil étaient déjà urbanisés et desservis par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances) bénéficient du même classement.

## B – MODIFICATION DU REGLEMENT

### 1°) ZONE à PLAN DE MASSE DE KLEBER :

L'évolution des études d'aménagement et l'application de la loi S.R.U. justifient l'affinement du projet et l'accroissement de la densification pour répondre aux objectifs du P.L.H.. Les S.H.O.N. des îlots sont donc modifiées au règlement (en rouge ci-après).

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

##### En secteur UCc, zone à plan de masse,

les constructions nouvelles, sont soumises à l'application du plan de masse, après démolition du bâti existant.

la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée en application de l'article R 123-11, paragraphe f du Code de l'Urbanisme

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 :

Avant modification :

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

après modification :

îlot	S.H.O.N. maximale
1	1700m <sup>2</sup>
2	1950m <sup>2</sup>
3	4700m <sup>2</sup>
4	1300m <sup>2</sup>
5	1300m <sup>2</sup>
6	1300m <sup>2</sup>
7	3000m <sup>2</sup>
8	4700m <sup>2</sup>
9	4750m <sup>2</sup>
10	4200m <sup>2</sup>
11	4200m <sup>2</sup>
12	4200m <sup>2</sup>
13	1500m <sup>2</sup>
A	1200m <sup>2</sup>
B	1500m <sup>2</sup>
C	1500m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>43000m<sup>2</sup></b>

### 2°) L'APPLICATION DE LA DELIBERATION DE LA C.A.B.A.B. DU 22 décembre 2000:

L'évolution des études d'aménagement et l'application de la loi S.R.U. justifient l'affinement du règlement de l'article 4 pour toutes les zones, relativement à l'évacuation du pluvial. Les termes de la délibération sont traduits en rouge ci-après :

#### ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### 1 – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur **prévu à cet effet, après la mise en œuvre de tous les dispositifs opportuns permettant d'écarter les débits d'apport dans les conditions fixées par l'autorité compétente.**

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

**Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel).**

#### **Limitation du débit de fuite :**

- **En sortie de parcelle, le débit de fuite maximum admissible est fixé à 3 litres par seconde et par hectare (3l/s/hect). Au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, des solutions compensatoires devront être prévues si le débit de fuite dépasse 3 litres par seconde par hectare. Les volumes de stockage devront être aménagés en amont de l'exutoire sur le terrain objet du projet. La méthode de calcul de ces volumes et les différentes « techniques alternatives » sont précisées dans la note technique de l'annexe.**
- **En cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction :**
- **Pour les opérations réalisées sur des unités foncières inférieures à 1500m<sup>2</sup>, seul la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.**
- **Pour les opérations réalisées sur des unités foncières supérieures ou égales à 1500m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 litres par seconde et par hectare pour une pluie de fréquence décennale.**

Pour tout projet de lotissement, de construction, et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation du sol (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) un bassin de rétention des eaux pluviales pourra, en fonction de la localisation du projet et de la capacité des réseaux existants, être imposé et dimensionné sur la base de la crue décennale (débit de fuite 3 litres par seconde).

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux où à l'existence de risques importants pour les fonds intérieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue est de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

#### **L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire à leur libre écoulement.**

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations:

- \* d'aménagement telles que lotissements,
- \* de constructions, totalisant une S.H.O.B. supérieure à 2.000 m<sup>2</sup>,

peuvent se voir imposer un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

### **4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

### 3°) L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN SECTEUR à PLAN DE MASSE UCc:

La prescription graphique de la zone à plan de masse portée au P.L.U. en vigueur, ne justifie pas l'application du paragraphe 2 de l'article UC 7 pour le secteur UCc, d'où l'additif ci-après en rouge :

#### ARTICLE UC 7 – LES IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

En outre, **sauf en secteur UCc,**

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 3 mètres :

$$D \geq h - 3 \quad \text{soit } h \leq D + 3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

### 4°) L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES EN ZONE UD

L'obligation d'un recul de 10,00m entre construction est jugée excessive et se trouve contraire à la loi S.R.U. en termes de possibilités de densifications. La règle de distance sera du quart de la somme de des hauteurs, avec un minimum de 2,00m.

#### 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.

**Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs, avec un minimum de 2,00m.**

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

### 5°) L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS - ARTICLES 9 POUR TOUTES LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Il importe de ce qui entre dans le calcul de l'emprise au sol et ce qui en est exclu et de préciser notamment que les piscines non couvertes en sont exclues.

#### ARTICLE UD 9 – L' EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Définitions :*

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la surface hors-œuvre d'un bâtiment (des éléments de la construction ou de plusieurs constructions) sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux.*

*Pour l'application du P.L.U., on compte tous les points de la construction, non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m, prise à 0,60 m du sol naturel avant travaux.*

*L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisée dans l'emprise au sol, toutefois les installations sportives de plein-air telles que piscines non couvertes, tennis ne sont pas comprises dans l'emprise au sol*

**5°) LES INSTALLATIONS TECHNIQUES POUR PRODUIRE DE L'ENERGIE (TOUTES ZONES CONSTRUCTIBLES), ARTICLES 2 et 11, installations techniques, pour toutes les zones constructibles, sauf UY et AU.**

Le développement technique et la diversité des moyens de production d'énergie suppose de préciser ce qui est acceptable au regard de la qualité paysagère et architecturale de la commune.



Ph. B.Wagon-22-08-2006



Ph BW 31/12/2004



*Limiter l'impact des installations en recherchant une meilleure position en couverture, en évitant que l'installation escamote totalement l'harmonie des couvertures de tuiles, en limitant la surface et la surépaisseur et en intégrant le dispositif dans la couverture.*

L'article 2 est complété par les prescriptions ci-après en rouge:

- L'installation de panneaux solaires peut être autorisée sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.

L'article 11 est complété par les prescriptions ci-après en rouge:

#### Les capteurs solaires

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent être installés et incorporés dans la couverture,
  - ~~ils ne doivent pas excéder en principe la moitié (50%) de la surface du pan de toiture affecté à l'installation,~~
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
  - en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
  - en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,
- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque,

Toute installation de ce type pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature, par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante elle-même et au paysage urbain ou naturel environnant, compte tenu de la visibilité depuis les espaces publics ou privés.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2<sup>ème</sup> 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 couverture 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.

## 6°) ACCROISSEMENT DU C.O.S. EN ZONE UD.

La nécessité de favoriser une certaine densification du bâti, en application de la loi S.R.U., justifie une agmentation du C.O.S. en zones « pavillonnaires ». Toutefois, pour ne pas altérer l'harmonie des quartiers et leur fonctionnement, cette augmentation est progressive, notamment par le passage du COS de 0,25 à 0,30, comme prescrit ci-après en rouge :

### 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 le secteur UDa, Udd, UDi, UDi\*, UDa\*,  
pour les parcelles de surface supérieure à 800 m<sup>2</sup> : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30  
pour les parcelles constructibles existantes inférieures ou égales à 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>~~ 240m<sup>2</sup>.
- ~~e. Dans les secteurs UDa, UDa\*, Udd, UDi, UDi\*:~~  
~~pour les parcelles de surface supérieure à 800 m<sup>2</sup> : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.,~~  
~~pour les parcelles constructibles existantes inférieures ou égales à 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.~~
- d. pour les anciens lotissements et parcelles issues de permis groupés  
pour les anciens lotissements et pour les 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 ~~200 m<sup>2</sup>~~ 240m<sup>2</sup> S.H.O.N. par unité foncière pour les unités foncières de moins de 800m<sup>2</sup> et correspondant à une division primaire objet du lotissement ou du permis de construire initial.
- e. Dans le secteur UDs, le C.O.S. est fixé à 0,15.
- f. Dans le secteur UDt, le C.O.S. est fixé à 0,30

Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme (article 18 de la loi du 2 juillet 2003), relatives à la réduction des droits à construire en cas de division de terrain bâti, s'appliquent.

## 7°) ADAPTATION DE L'OCCUPATION DU SOL POUR RECEVOIR L'HABITAT ADAPTE POUR LES GENS DU VOYAGE

La zone UG destinée aux équipements ne permet pas l'habitat, notamment sous le faisceau de servitude aérienne ; toutefois, il importe d'accueillir l'habitat adapté, pour les « gens du voyage » ; un secteur UGvi, déjà affecté au caravaning est ouvert à ce type d'habitat par la modification du règlement de P.L.U., aux articles UG 1 et UG 2, portée en rouge ci-après :

### ARTICLE UG 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitation, sauf pour l'extension et la démolition des constructions existantes sous les conditions fixées à l'article UG 2.
- les installations nouvelles classées ou soumises à autorisation préalable,
- les constructions destinées au commerce, sauf en secteur UGi,



- les constructions destinées à l'artisanat, sauf en secteur UGi,
- le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les mobilhomes ou résidences mobiles de loisirs, **sauf en secteur UGvi.**
- les carrières,
- les installations agricoles
- les lotissements d'activités.

#### **ARTICLE UG 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés dans le secteur UGi, sous réserve d'une isolation acoustique :

La rénovation (démolition reconstruction), la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, sauf en UGi.

Les équipements publics ou collectifs nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes,(article L 147-5 du Code de l'Urbanisme).

Les activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec le voisinage, sauf dans les zones ou secteurs où elles sont interdites.

Les logements de fonction rendus nécessaires par le type d'occupation à conditions qu'ils soient liés au programme principal.

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

les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

**En secteur UGvi, les constructions destinées à l'habitat adapté pour les gens du voyage, si celles-ci sont rendues nécessaires pour le fonctionnement du programme défini pour le secteur.**

#### **8°) POSSIBILITE DE CONSTRUCTIONS à USAGE COMMERCIAL EN ZONE 1 AUy**

La zone 1AUy destinée aux activités n'était pas ouverte aux commerces pour préserver l'équilibre commercial, dans l'attente des projets d'aménagement ; la mise en œuvre de la halle constitue aujourd'hui un pôle dynamique qui doit être accompagné de commerces ; à cet effet le règlement des articles 1AUy 1 et 1AUy 2 est modifié, selon les formulations citées en rouge ci-après :

#### **ARTICLE I AUy 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits en zone IAUy :**

Les constructions destinées à l'habitation

**~~Les commerces, sauf s'ils sont liés à une activité de production située dans la zone et sauf pour le transfert de surfaces commerciales existantes,~~**

les hôtels, et résidences hôtelières,

les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable,

Le camping caravanage,

Les exploitations agricoles,

le stationnement isolé des caravanes, les résidences mobiles de loisirs,

les carrières,

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

les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.

les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès.

les installations classées soumises à déclaration préalable, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

~~Les constructions destinées aux commerces en cas de transfert de l'activité existante,~~

le réaménagement et le changement de destination des locaux existants peuvent être autorisés pour des activités sportives, d'animation ou de loisir, à condition que ces activités, par leur présence, leur situation et leurs accès n'entravent pas l'aménagement de la zone.

l'extension des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, en dehors d'un aménagement d'ensemble, dans la limite d'une emprise supplémentaire inférieure ou égale à 50% de l'emprise existante et à condition que ces activités, par leur présence, leur situation et leurs accès n'entravent pas l'aménagement de la zone.

**9°) SUPPRESSION DE LA ZONE 1AUg**

La zone 1AUg destinée au développement des équipements est en cours de réalisation ; le zonage « à urbaniser » de type AU est obsolète ; la zone 1AUg est supprimée au profit du zonage UG (et UGi). Le règlement de zone 1AUg est supprimé.

**10°) PRECISIONS à L'ARTICLE N 2 POUR L'UTILISATION DU SECTEUR Nf**

En secteur Nf ont été ajoutées des précisions quant à la nature des installations destinées à l'accueil touristique :

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

.../...

Conditions propres aux secteurs :

- .../...
- En Nf, sous condition de leur insertion au site, conformément aux articles N 11 et N 13, les aménagements destinés à la confortation des falaises, tels que terrassements, soutènements et à cette occasion les cheminements et paysagements et les installations destinées à l'accueil touristique (tels que sanitaires, buvettes, bancs, etc...),

**C- MODIFICATION DES ANNEXES**

Les annexes sont mises à jour par insertion des décisions administratives ou techniques qui s'inscrivent au P.L.U. :

- Le plan d'exposition au bruit approuvé le 2 juin 2009 : pièce annexe n°4
- L'annexe technique des réseaux d'assainissement : pièce annexe 3-a-2

- Zonage archéologique : pièce annexe n°10

Pour ce dernier, mise en annexe du P.L.U. de l'arrêté du préfet de région, avec les cartes et rappel législatif en généralités du règlement :

Application du zonage archéologique arrêté par le Préfet de Région, le 17 décembre 2008 :

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

#### CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU P.L.U. :

L'essentiel des modifications porte sur l'espace urbain, en zone urbaine.

L'accroissement de densité, modérée, se fait dans des secteurs urbanisés, raccordés à l'assainissement. Les règles relatives à l'évacuation du pluvial sont renforcées.

Aucune modification ne porte atteinte à des servitudes ou à des projets d'intérêt général ou diverses contraintes supra-communales.

Les modifications n'ont pas d'incidence ou d'effet sur un site classé Natura 2000.