

Département de la Gironde

COMMUNE D'ANDERNOS-LES-BAINS

Plan Local d'Urbanisme
Dossier d'approbation de la
modification n°1 du PLU

Pièce n°1 : Rapport de présentation de la modification

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 03 Août 2023
- Le Maire,

- Bureau d'études :
CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25

SOMMAIRE

- 1. Objets de la modification n°1 du PLU 1**

- 2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU 2**
 - 2.1. Modifications du règlement visant à pallier les difficultés d'instructions rencontrées 2**
 - 2.1.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....2
 - 2.1.2. Modifications apportées2
 - 2.2. Modifications pour une meilleure cohérence des zones d'habitat pavillonnaire 36**
 - 2.2.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....36
 - 2.2.2. Modifications apportées36
 - 2.3. Modifications relatives aux secteurs d'équipements 38**
 - 2.3.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....38
 - 2.3.2. Modifications apportées38
 - 2.4. Modifications pour le renforcement des capacités d'habitat et de la mixité sociale 39**
 - 2.4.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....39
 - 2.4.2. Modifications apportées39
 - 2.5. Modifications pour le maintien de secteurs spécifiques d'hébergements sur les anciens sites de colonies de vacances 49**
 - 2.5.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....49
 - 2.5.2. Modifications apportées49
 - 2.6. Modifications pour la rectification d'une erreur matérielle 52**
 - 2.6.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....52
 - 2.6.2. Modifications apportées54
 - 2.7. Modifications des emplacements réservés 55**
 - 2.7.1. Contexte et justifications des modifications souhaitées55
 - 2.7.2. Modifications apportées55
 - 2.8. Actualisation des annexes du PLU 55**
 - 2.8.1. Contexte et justifications des modifications souhaitées55
 - 2.8.2. Modifications apportées56
 - 2.9. Tableau d'évolution des superficies de zones et d'espaces boisés classés 58**

| | |
|--|-----------|
| 3. Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable | 60 |
| 3.1. Description des évolutions apportées au plan local d'urbanisme..... | 60 |
| 3.2. Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné par la procédure | 61 |
| 3.2.1. Contexte de la planification | 61 |
| 3.2.2. Plan Local d'Urbanisme | 61 |
| 3.2.3. Sensibilités environnementales du territoire concerné par la procédure | 64 |
| 3.3. Auto évaluation - justifications pour lesquelles le projet de modification n°1 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ... | 75 |
| 3.3.1. Susceptibilités d'affecter significativement un site Natura 2000 | 75 |
| 3.3.2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité..... | 75 |
| 3.3.3. Incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)..... | 76 |
| 3.3.4. Incidences sur une zone humide..... | 76 |
| 3.3.5. Incidences sur les réseaux..... | 76 |
| 3.3.6. Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti | 77 |
| 3.3.7. Incidences sur les sols pollués..... | 78 |
| 3.3.8. Incidences sur les risques et nuisances..... | 78 |
| 3.3.9. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat | 79 |

1. Objets de la modification n°1 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Andernos-les-Bains a été approuvé le 13 Juillet 2017.

La présente procédure de modification n°1 du PLU a été prescrite par délibération du 18 septembre 2020, complétée par celle du 04 Octobre 2021. Elle vise à faciliter la compréhension du règlement pour le public et l'application du règlement par la collectivité.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure de modification sont d'effectuer les ajustements nécessaires au PLU pour pallier aux difficultés de compréhension et d'application du règlement.

Il apparaît ainsi la nécessité de :

- rectifier certains points réglementaires (zonage et règlement),
- apporter des précisions à certains articles afin d'éviter tout quiproquo.

D'autres objectifs sont parallèlement poursuivis dans le cadre de cette modification :

- encourager le développement du logement social, dont la part reste peu élevée par rapport au nombre de résidences principales,
- accompagner et encadrer le phénomène de division parcellaire afin qu'il puisse s'inscrire plus qualitativement dans le tissu urbain existant,
- définir un zonage plus adapté à l'exploitation des structures d'accueil de loisirs avec hébergement à destination des jeunes,
- moduler la hauteur admissible pour les constructions à usage d'habitat notamment, afin que celles-ci s'inscrivent plus harmonieusement dans le tissu urbain existant,
- adapter les dispositions du règlement pour une intégration plus qualitative des volets architecturaux et paysagers dans différents quartiers de la Commune,
- intégrer des projets d'équipements publics impactant l'emploi de dispositifs de type emplacement réservé et/ ou plan d'alignement.

La procédure de modification « de droit commun », telle que prévue aux articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, est la procédure à mettre en œuvre pour les ajustements souhaités par la Commune :

- ces ajustements visent uniquement à modifier les dispositions réglementaires du PLU, sans porter atteinte aux éléments visés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :
 - les orientations du PADD,
 - un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ces ajustements ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, et de ce fait, n'impliquent pas une obligation de délibération motivée prévue à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.
- ces ajustements génèrent une évolution des possibilités de construire.
- ces ajustements visent à rectifier une erreur matérielle.

Le dossier de modification fait l'objet, préalablement à son approbation en Conseil Municipal :

- d'une notification aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- d'une enquête publique,
- d'éventuels ajustements pour prise en compte des avis des PPA et des observations issues de l'enquête publique.

de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

Ce principe ne s'applique pas dans le cadre du PLU de La commune d'Andernos-les-Bains.

C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme ancienne codification).

En outre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas suivants, visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme (ancienne codification) :

- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée par le PLU comme protégée en application de l'article L.123-1-5.III.2° (ancienne codification ou L151-19 nouvelle codification).

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R.421-12 (ancienne codification), doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP ou dans une AVAP,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 123-1-5.III.2°,
- dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

E/ Adaptations mineures (article L-123-1-9 du Code de l'Urbanisme ancienne codification ou L152-3 du CU nouvelle codification)

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues

propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".

Application du principe de la conformité aux règles :
Toute construction peut être interdite si sa réalisation peut avoir pour effet de créer ou d'aggraver une situation de non-conformité pour les constructions déjà édifiées dans la zone, au regard des règles d'urbanisme de cette zone.

C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques définis en application du code du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L151-19 ou L151-23,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

E/ Adaptations mineures (article L.152-3)

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ... peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"

033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de transmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

| | |
|---|---|
| <p><i>nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."</i></p> <p>Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 16), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.</p> <p>H/ Zones de permis de démolir délimitées au titre de l'article L.430-1e <i>Supprimé dans le cadre de l modification n°1 du PLU</i></p> | <p>Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.</p> <p>H/ Les éléments de patrimoine de paysage identifiés et protégés</p> <p>Le Document Graphique localise ou délimite les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les éléments de paysage à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, <p>Les éléments de paysage identifiés sont listés et illustrés à la pièce 5.4 du PLU.</p> <p>Les prescriptions qui se rattachent à ces éléments sont précisées à l'article 13 du règlement des zones concernées.</p> |
|---|---|

L'article 4 des dispositions générales est actualisé de la façon suivante :

- la suppression du secteur UPor et le maintien du secteur UPO "secteur du Port ostréicole",
- l'introduction des secteurs créés dans le cadre de la présente modification : UEch, UBs et UCs.

L'article 5 des dispositions générales est actualisé de la façon suivante :

- Point A/ Les espaces boisés classés : actualisation des références des articles,
- Point E/ Le dispositif de mixité sociale de l'habitat : cf. point 2.5 du présent document,
- Point H/ Zones de permis de démolir : supprimé,
- Point H remplacé par : "Les éléments de patrimoine de paysage identifiés et protégés" (cf. point 2.3 du présent document,
- Point M/ Acte instituant des zones de publicité : actualisation de la date de la délibération,
- Point O/ Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM) : ajouté

L'article 6 des dispositions générales est actualisé de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---|--|
| <p>6.1 Les constructions existantes et leurs modifications</p> <p><u>Aménagement d'une construction</u> Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.</p> <p><u>Changement de destination d'une construction</u> Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.</p> <p><u>Extension d'une construction</u> Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.</p> | <p>6.1 Les constructions existantes et leurs modifications</p> <p><u>Construction existante</u> Une construction existante est une construction régulièrement édifée en application de l'article L 421-9.</p> <p><u>Aménagement d'une construction</u> Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.</p> <p><u>Changement de destination d'une construction</u> Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.</p> <p>Extension d'une</p> |

Accusé de réception en préfecture
 691514300020230803-2023-080ENV011a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

6.2 Constructions Annexe

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves ...

Les annexes non attenantes devront être implantées dans le dernier tiers du terrain, compté à partir de la voie de desserte.

Les annexes non attenantes seront limitées à 30m² de surface de plancher.

Piscines :

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

Seules les piscines (couvertes, non couvertes, hors sols) dont la surface du bassin excède 10m² ou dont la durée d'installation est supérieure à 3 mois nécessitent une autorisation d'urbanisme.

6.4 Affouillement (Exhaussement des sols)

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

6.5 Accès et voies

Selon le lexique national d'urbanisme, il est rappelé que « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ».

6.2 Constructions Annexe

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions « secondaires » qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale située sur la même unité foncière. Une annexe doit être de dimension réduite et inférieure à la construction principale. Elle ne peut pas constituer un logement.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves ...

Dans le cadre du présent règlement, les annexes non attenantes :

- auront un nombre limité à 3 maximum,
- auront en cumulé une emprise au sol de 45 m² maximum
- 1 seule d'entre elles peut excéder 12 m² d'emprise au sol, et fera 30 m² maximum d'emprise au sol (qu'elle soit construite en une fois ou par additions successives)
- devront être implantées dans le dernier tiers du terrain, compté à partir de la voie de desserte (en cas de terrains à l'angle de plusieurs voies la règle sera appliquée à au moins 1 voie) ; toutefois, par exception une implantation différente pourra être acceptée pour les petits locaux (type local piscine...), si leur surface est inférieure à 5 m² d'emprise au sol et si leur hauteur absolue est inférieure à 2,5m.

Piscines et autres points d'eaux ou de baignade assimilés :

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

Seules les piscines (couvertes, non couvertes, hors sols) dont la surface du bassin excède 10m² ou dont la durée d'installation est supérieure à 3 mois nécessitent une autorisation d'urbanisme.

Au sens du présent règlement, les autres points d'eaux ou de baignade de type jacuzzi, spa, ou assimilés, sont soumis aux mêmes règles de recul d'implantation que les piscines.

6.4 Affouillement (Exhaussement des sols)

(...)

Les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone ne concernent pas les travaux d'affouillement ou d'exhaussement inhérents à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisés par une autorisation d'urbanisme.

6.5 Accès et voies

Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

6.9 Alignements et reculs d'implantation des constructions

(...)

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,

Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Les accès à une parcelle constructible sont limités à 1 accès automobile (éventuellement doté de portail) et 1 accès piéton (éventuellement doté de portillon), sauf cas spécifiques de projets d'ensemble ou des d'accès supplémentaires seraient reconnues nécessaires et indispensables pour des raisons de sécurité ou de cohérence d'aménagement urbain.

Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN joints en Annexe.

6.9 Alignements et reculs d'implantation des constructions

(...)

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol, à condition de ne pas excéder une emprise de 1m maximum ; la part au-delà de 1m sera comptée dans l'emprise des constructions et assujetties aux règles de retrait qui s'appliquent. Pour le cas des constructions en alignement sur le domaine public, le surplomb est réduit à 50 cm maximum

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
 - les clôtures,
 - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite,
 - les locaux techniques (local poubelle, pool house...) dans le cas d'opération d'ensemble.
- (...)

6.11 Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les débords de toitures,
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie

hauteur compatible avec les usages du domaine public.

- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
- les clôtures,
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent,
- les locaux techniques (local poubelle, pool house...) dans le cas d'opération d'ensemble.

6.11 Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les débords de toitures, **à condition de ne pas excéder une emprise de 1m maximum ; la part au-delà de 1m sera comptée dans l'emprise des constructions et assujetties aux règles de retrait qui s'appliquent.**
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, **Les margelles, terrasses etc. autour des piscines et dont la hauteur est inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel, peuvent être aller jusqu'à 2 m de la limite séparative**
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de

033-213300056-20230803-2023-080ENV014-DE
Date de réception préfecture : 07/08/2023

ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

6.12 Emprise au sol d'une construction

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
 - les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
 - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
 - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
 - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
 - les constructions enterrées,
 - les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).

6.15 Acrotère
Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

6.17 Clôture
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.
Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.
La réalisation d'un pan coupé pourra être imposé par les services instructeurs pour assurer la visibilité dans les carrefours notamment. Un portail piéton et un accès voiture par unité foncière pourra être prévu.

ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent.

6.12 Emprise au sol d'une construction

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol (tel qu'un balcon...) situées en débord des zones non aedificandi (domaine public, limites séparatives...) à condition de ne pas excéder une emprise de 1m maximum ; la part au-delà de 1m sera comptée dans l'emprise des constructions et assujetties aux règles de retrait qui s'appliquent.
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
 - les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
 - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
 - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
 - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
 - les constructions enterrées,

6.15 Acrotère
Au sens du présent règlement l'acrotère est un muret ou un bardage, en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture de type toiture terrasse, ou toit plat, ou toit à faible pente.

6.17 Clôture
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.
Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.
Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.
La réalisation d'un pan coupé pourra être imposé par les services instructeurs pour assurer la visibilité dans les carrefours notamment. Les portails et portillons sont définis au paragraphe 6.4 relatif aux accès.

• **Modifications apportées dans les zones du règlement :**

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) des zones sont modifiés de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|--|--|
| <p><u>Zone UA</u> (...) Le secteur UAb est soumis à un risque submersion marine. Un Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration fixera des dispositions afin de prendre en compte ce risque. (...)</p> <p><u>Zone UB</u> 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'entrepôt, - les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à destination d'activité industrielle, <p><u>Zone UI</u> 1.1. Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, - l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, - l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, - l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs, - l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage, - l'aménagement de carrières ou gravières. | <p><u>Zone UA</u> (...) Le secteur UAb est soumis à un risque submersion marine. Le Plan de prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRISM) qui est joint en Annexe fixe les dispositions nécessaires à a prise en compte de ce risque. (...)</p> <p><u>Zone UB</u> 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'entrepôt, - les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à destination d'activité industrielle, <p>En sus, dans la zone UBs, sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de bureau et d'artisanat, - les constructions à destination d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article 2. <p><u>Zone UI</u> 1.2. Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, - l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, - l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, - l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs, - l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage, - l'aménagement de carrières ou gravières, - les constructions à usage d'habitations, même en cas de reconstruction après sinistre - les constructions à usage d'entrepôts |

Les articles 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) des zones sont modifiés de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|--|---|
| <p>Zones UA, UB, UC, 1AU</p> <p>2.2. Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique de règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les opérations d'aménagement et de constructions de 10 à 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements sociaux conventionnés - les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements sociaux conventionnés. <p>Zones UI</p> <p>(...)</p> <p>2.2 Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles prennent la forme de l'aménagement d'un logement de fonction obligatoirement inclus dans le bâtiment d'activité dont la surface ne peut excéder 30m2 de surface de plancher.</p> <p>(...)</p> <p>Zones A</p> <p>2.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> | <p>Zones UA, UB, UC , 1AU</p> <p>2.2. Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique de règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les opérations d'aménagement et de constructions de 10 à 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements sociaux conventionnés - les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements sociaux conventionnés. <p>Il est précisé que si, en application des pourcentages ci-dessus, le nombre de logements sociaux à réaliser n'est pas un nombre entier, ce nombre de logements sera arrondi à : l'entier inférieur (si la première décimale est inférieure à 5) et à l'entier supérieur (si la première décimale est égale ou supérieure à 5).</p> <p>2.4 Dans la zone UBs, les aménagements et constructions d'habitat sont autorisés à condition de s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'être affecté à de l'hébergement temporaire ou saisonnier dans le cadre de structures d'accueil avec services (les programmes de logements ordinaires ne sont donc pas autorisés).</p> <p>2.5. Dans la zone UCs, les aménagements et constructions d'habitat sont autorisés à condition de s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'être affecté à l'hébergement temporaire ou saisonnier dans le cadre de structures d'accueil avec services (les programmes de logements ordinaires ne sont donc pas autorisés).</p> <p>Zones UI</p> <p>2.2 Les constructions de locaux permettant l'entreposage ne pourront être admises que si elles ne relèvent pas d'un usage principal d'entrepôt, mais plutôt de locaux accessoires indispensables à d'autres activités principales déjà admises dans la zone (artisanat, commerces...). Il est rappelé qu'ils sont assimilés dans ce cas à la catégorie de construction principale à laquelle ils se rattachent en tant que locaux accessoires.</p> <p>Zones A</p> <p>Point 2.3 supprimé</p> |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

Zones Nr

Seuls sont admis les aménagements mentionnés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

Zones N

2.2 Dans la zone N, Nb, Nf, Ng, Np, Nj sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

Zones Nr

Seuls sont admis les travaux, installations et aménagements d'ouvrages ou de bâtiments mentionnés à l'article R121-5 ainsi que les occupations dérogatoires prévues :

- par l'article L111-15 au titre des reconstructions à l'identique
- par l'article L121-4 au titre des dérogations spécifiques à la loi littoral

Zones N

2.2 Dans la zone N, Nb, Nf, Ng, Np, Nj sont admis :

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

Les articles 3 (conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées) des zones sont modifiés de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---|--|
| <p>Zones UA, UB, UC, UE, UI, 1AU, 2AU</p> <p>3.1. Conditions d'accès Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 m, incluant une chaussée de 4 mètres, sur toute leur longueur. Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe)</p> <p>3.2. Conditions de desserte par les voies automobiles Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres, ou elles pourront conserver le gabarit des voies sur lesquelles elles se sont raccordées. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> | <p>Zones UA, UB, UC, UE, UI, 1AU, 2AU</p> <p>3.1. Conditions d'accès Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m ; dans le cas où elles desservent plus d'un logement elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 4 mètres, sur toute leur longueur. Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe)</p> <p>3.2. Conditions de desserte par les voies automobiles Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres, ou elles pourront conserver le gabarit des voies sur lesquelles elles se sont raccordées. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN, joints en Annexe.</p> |

Les articles 4 (conditions de desserte des terrains par les réseaux) des zones sont modifiés de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|--|--|
| <p>Zones UA, UB, UC, UE, UI, UP, 1AU, 2AU, A, Nr, N</p> <p>4.1. Desserte par le réseau public d'eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>4.2. Desserte par le réseau public et conditionnement des eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA) L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.</p> <p>4.3. Desserte par le réseau public et conditionnement d'assainissement des eaux pluviales Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel. Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu. (cf. annexes sanitaires)</p> | <p>Zones UA, UB, UC, UE, UI, UP, 1AU, 2AU, A, Nr, N</p> <p>4.1. Desserte par le réseau public d'eau potable Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement.</p> <p>4.2. Desserte par le réseau public et conditionnement des eaux usées Toute construction principale ou installation nouvelle principale doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les annexes peuvent être raccordées sous réserve des dispositions qui les régissent spécifiquement. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA) L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.</p> <p>4.3. Desserte par le réseau public et conditionnement d'assainissement des eaux pluviales Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel. Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les dispositions des schémas de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales approuvées par le Conseil Syndical du SIBA le 18 Avril 2019 s'appliquent et sont mentionnées en annexe du PLU.</p> |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023



Les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) des zones sont modifiés de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---|---|
| <p><u>Zone UA</u> 6.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques En zone UAb, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer, En zone UAc, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Zones UB, UC, UE, 1AU</u> 6.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Zones UI</u> 6.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer. Par assimilation, les règles du présent article s'appliquent également à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p><u>Zones NR</u> 6.4 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum des fossés.</p> <p>6.5 Dispositions particulières Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> | <p><u>Zone UA</u> 6.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques En zone UAb, les constructions doivent être implantées : - à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer, - à l'alignement ou à une distance minimale de 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, En zone UAc, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : - 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer, - 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer</p> <p><u>Zones UB, UC, UE, 1AU</u> 6.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : - 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer, - 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer</p> <p><u>Zones UI</u> 6.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : - 8 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer, - 4 mètres des autres emprises publiques existantes, à modifier ou à créer Par assimilation, les règles du présent article s'appliquent également à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p><u>Zones NR</u> Points 6.4 et 6.5 supprimés</p> |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023



| | |
|--|---|
| <p>Zones N</p> <p>6.4 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés</p> <p>Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum des fossés.</p> <p>6.5 Implantation par rapport aux lagunes et zones humides intra forestières classées en NR</p> <p>Les nouvelles constructions devront s'implanter à 200 m minimum des limites lagunes et zones humides intra forestières classées en NR.</p> <p>6.6 Dispositions particulières</p> <p>Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> | <p>Zones N</p> <p>Points 6.4 supprimé</p> <p>6.5 Implantation par rapport aux lagunes et zones humides intra forestières classées en NR</p> <p>Les constructions devront s'implanter à 200 m minimum des limites lagunes et zones humides intra forestières classées en NR.</p> <p>Points 6.6 supprimé</p> |
|--|---|

Les articles 7 (implantation sur les limites séparatives) des zones sont modifiés de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---|--|
| <p>Zone UA</p> <p>7.3. Dispositions particulières</p> <p>Zone UB</p> <p>7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres. Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.</p> <p>7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures</p> <p>Les constructions doivent être implantées recul minimale de 4 mètres des limites séparatives postérieures. Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures. Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.</p> | <p>Zone UA</p> <p>7.3. Implantations par rapport aux berges des cours d'eau</p> <p>Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.</p> <p>Zone UB</p> <p>7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</p> <p>En Zone UB, les constructions doivent être implantées soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu. En zone UB, les constructions sur les terrains d'angle peuvent aussi être en ordre continu. En Zone UBb les constructions doivent être implantées en ordre discontinu. <u>D'une manière générale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale autorisée (H/2) avec un minimum de 2 mètres. - Les piscines devront être implantées en ordre discontinu. - Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative. <p>7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale autorisée (H/2) avec un minimum de 4 mètres. Pour l'application de cette règle aux cas des terrains « d'arrière-plan » (c'est-à-dire en 2eme ou 3eme rideau par exemple), il est précisé que les limites séparatives postérieures sont</p> |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080-ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

7.3. Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu dans le cas de terrains situés à l'angle de voies.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UC

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

En zone UC, les constructions peuvent être implantées soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu.

En zone UCb, les constructions doivent être implantées soit en ordre discontinu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

voie de desserte et généralement à distance la plus éloignée de cette voie. Les autres limites sont assimilées à des limites séparatives latérales.

Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

7.3. Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Pour les constructions existantes de façon légale, mais non conformes (en termes d'implantation) aux règles actuelles (c'est-à-dire à moins de 4 m des limites séparatives latérales), l'extension jusqu'à une limite séparative (quand la semi-continuité est autorisée) n'est possible que sur la marge latérale dont le bâtiment existant est le plus proche.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBB, où le bâti doit être en ordre discontinu, ces dispositions particulières relatives aux extensions ne pourront pas s'appliquer si la construction principale est déjà implantée sur une des limites séparatives.

Dans les secteurs affectés par les servitudes PPRISM, les distances d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximum autorisée (H/2) avec un minimum de 4 m.

Zone UC

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

En zone UC, les constructions **doivent** être implantées soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu.

En zone UC, les constructions sur les terrains d'angle pourront aussi être en ordre continu.

En zone UCb, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

D'une manière générale :

- En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

- Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

- **Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives** : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Les constructions doivent être implantées recul minimale de 4 mètres des limites séparatives postérieures.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

7.3. Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu dans le cas de terrains situés à l'angle de voies.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UI

7.1 (...)

7.2. Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Les constructions doivent être implantées à une distance de recul au moins égale à 4 mètres.

Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

7.3. Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Pour les constructions existantes de façon légale, mais non conformes (en termes d'implantation) aux règles actuelles (c'est-à-dire à moins de 4 m des limites séparatives latérales), l'extension jusqu'à une limite séparative (quand la semi-continuité est autorisée) n'est possible que sur la marge latérale dont le bâtiment existant est le plus proche.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UCb, où le bâti doit être en ordre discontinu, ces dispositions particulières relatives aux extensions ne pourront pas s'appliquer si la construction principale est déjà implantée sur une des limites séparatives.

Dans les secteurs affectés par les servitudes PPRISM, les distances d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximum autorisée (H/2) avec un minimum de 4 m.

Zone UI

7.1 (...)

7.2. Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

7.3. Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs affectés par les servitudes PPRISM, les distances d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximum autorisée (H/2) avec un minimum de 4 m.

Zone 1AU

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Zone 1AU

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Les constructions doivent être implantées recul minimale de 4 mètres des limites séparatives postérieures.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

7.3. Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

Zone A

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone Nr, N

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions **doivent** être implantées soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu.

Les constructions sur les terrains d'angle pourront aussi être en ordre continu.

D'une manière générale :

- En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.
- **Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives** : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Les constructions doivent être implantées à une distance de recul au moins égale à 4 mètres.

Les parties en étage des constructions sont interdites sur les limites séparatives : elles devront être prévues avec un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

7.3. Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter à **6 mètres minimum** des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

Zone A

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

Zone Nr, N

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et à 2 mètres minimum de l'axe des fossés.

Les articles 8 (implantation sur une même unité foncière) des zones sont modifiés de la façon suivante ;

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---|--|
| <p><u>Zones UA, UB, UC, UE, 1AU</u> Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.</p> <p><u>Zones A</u> Non réglementé</p> <p><u>Zones N</u> Non réglementé</p> | <p><u>Zones UA, UB, UC, UE, 1AU</u> Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre. Le recul de 4 m minimum s'applique aux locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m². Le recul est réduit à 1 m minimum pour les locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m². Le recul ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.</p> <p><u>Zones A</u> Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone A : les nouvelles constructions d'annexes devront être attenantes ou en continuité des bâtiments d'habitation existants.</p> <p><u>Zones N</u> Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone Nf : les nouvelles constructions d'annexes devront être attenantes ou en continuité des bâtiments d'habitation existants.</p> |



Les articles 9 (emprise au sol des constructions) des zones sont modifiés de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|--|--|
| <p><u>Zone UA</u> En zone UA, UAa et UAc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain. Toutefois en zone UA cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation de parking souterrain. En zone UAb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain.</p> <p><u>Zone UC</u> En zone UC, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain. En zone UCb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.</p> <p><u>Zone UE</u> Non réglementé</p> <p><u>Zone A</u> Non réglementé</p> <p><u>Zone N</u> Non réglementé</p> | <p><u>Zone UA</u> En zone UA, UAa et UAc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain. Toutefois en zone UA cette limitation est fixée à 70% en cas de réalisation de parking intégrés dans le bâti (de type parking souterrain, parking semi-enterré, parking en silos...) dont la capacité compenserait celle des parkings qui auraient été réalisés en surface.</p> <p>En zone UAb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain</p> <p><u>Zone UC</u> En zone UC et UCb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain</p> <p><u>Zone UE</u> Non réglementé sauf dans la Zone UEch Dans la Zone UEch : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.</p> <p><u>Zone A</u> Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone A : - l'emprise au sol des nouvelles extensions et/ou constructions d'annexes, ne devra pas dépasser 50m². - les nouvelles constructions d'annexes, devront être attenantes aux bâtiments principaux sauf éloignement imposé par des contraintes fonctionnelles liées à la sécurité, à l'accessibilité et/ou aux normes sanitaires</p> <p><u>Zone N</u> Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone Nf : - l'emprise au sol des nouvelles extensions et/ou constructions d'annexes, ne devra pas dépasser 50m². - les nouvelles constructions d'annexes, devront être attenantes aux bâtiments principaux sauf éloignement imposé par des contraintes fonctionnelles liées à la sécurité, à l'accessibilité et/ou aux normes sanitaires</p> |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

Les articles 10 (encadrement des hauteurs de niveaux) des zones sont modifiés de la façon suivante

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---|--|
| <p><u>Zone UA</u></p> <p>10.1. Hauteurs en zones UA et UAa En zone UA et UAa, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12,5 m au faitage, - 3 étages sur rez-de-chaussée, à condition que le 3^{ème} étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et les emprises publiques, - les toits terrasse sont interdits en étage, hormis s'ils sont surmontés d'un attique. <p>10.2. Hauteurs en zones UAb et UAc En zone UAc, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10,5 m au faitage, - 2 étages sur rez-de-chaussée, à condition que le 2^{ème} étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et les emprises publiques, - les toits terrasse sont interdits en étage, hormis s'ils sont surmontés d'un attique. | <p><u>Zones UA</u></p> <p>10.1. Hauteurs en zones UA et UAa En zone UA et UAa, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9,50 mètres à l'égout et 12 m au faitage pour les toits en pente ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre). - 10 m à l'acrotère pour les toits plats ou les toits terrasses, Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2) <p>10.2. Hauteurs en zones UAb et UAc En zone UAb et UAc, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres à l'égout et 12 m au faitage pour les toits en pente ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre). - 10 m à l'acrotère pour les toits plats ou les toits terrasses, - Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2), à condition que le 2^{ème} étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et les emprises publiques, |
| | <p>Zones UB, UC</p> |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

Zones UB, UC

10.1. Hauteur

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

- 4,5 m au point haut de l'acrotère,
- 8,5 m au faitage,
- 1 étage sur rez-de-chaussée,

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

Zone UE

10.1. Hauteur

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

- 4 mètres au point haut de l'acrotère,
- 6 mètres au faitage,
- un rez-de-chaussée

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

10.1. Hauteur

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

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre).

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) ;

De plus, la surface autorisée à l'étage est limitée comme suit pour les terrains qui ont une superficie inférieure à 1200 m² : pour les nouvelles constructions ou les extensions, les niveaux prévus à l'étage ne peuvent excéder 50% maximum de surface par rapport au niveau prévu en rez-de-chaussée.

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

Zone UE

10.1. Hauteur

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 3,5 m à l'égout et 6 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre).

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 rez-de-chaussée (RDC)

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

Pour les autres constructions, la hauteur maximale mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 9 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 12 m au faitage pour les toits en pentes.

Dans la Zone UEch :

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Dans la Zone UEch :

Sur les secteurs prévus dans l'OAP avec un principe de hauteur limitée à R+1, en transition avec les quartiers pavillonnaires existants, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais.

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1).

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage.

Sur les secteurs prévus dans l'OAP avec un principe de hauteurs variable R+1 à R+2, en densification des cœurs d'ilots, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout et 12 m au faitage pour les toits en pente ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais.
- 10 m à l'acrotère pour les toits plats, ou les toits terrasses,

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (c'est-à-dire R+2), à condition que le 2ème étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et emprises publiques.

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

Zone UI

10.1. Hauteur

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

- 12,5 mètres au faitage.

Sur les secteurs prévus dans l'OAP avec un principe de hauteur limitée à R+1, en transition avec les quartiers pavillonnaires existants, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée).

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1).

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage.

Sur les secteurs prévus dans l'OAP avec un principe de hauteurs variable R+1 à R+2, en densification des cœurs d'ilots, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout et 12 m au faitage pour les toits en pente ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée).
- 10 m à l'acrotère pour les toits plats, ou les toits terrasses,

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (c'est-à-dire R+2), à condition que le 2ème étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et emprises publiques.

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

Zone UI

10.1. Hauteur

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

- 10,5 mètres au point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

Le nombre de niveaux est limité à 2.

Zones 1AU

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Zones 1AU

10.1. Hauteur

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

- 4,5 m au point haut de l'acrotère,
- 8,5 m au faitage,
- 1 étage sur rez-de-chaussée,

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage

Zones A

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,5 m au point haut de l'acrotère,
- 8,5 m au faitage,
- 1 étage sur rez-de-chaussée,

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

10.1. Hauteur

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

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée).

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) ;

de plus, pour les nouvelles constructions ou les extensions, les niveaux prévus à l'étage ne peuvent excéder 50% maximum de surface par rapport au niveau prévu en rez-de-chaussée.

Les annexes non attenantes **ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage**

Zones A

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée).

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1)

Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone A :

- La hauteur des nouvelles extensions est assujettie aux mêmes règles que le bâtiment principal
- La hauteur des constructions d'annexes ne peut excéder 6,5 mètres au point haut de l'acrotère ou au faitage.

Zones N

Zones N

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, ne peut excéder :

- 6,5 m au point haut de l'acrotère,
- 8,5 m au faitage,
- 1 étage sur rez-de-chaussée,

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faitage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée), et qu'il n'ait pas d'effets cumulés de hauteur supplémentaire avec les nécessités de surélévations des cotes de plancher dans les secteurs éventuellement concernés par le PPRISM (l'ensemble cumulé des adaptations est donc limité à 1 mètre).

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1)

Pour les bâtiments d'habitation existants dans la Zone Nf :

- La hauteur des nouvelles extensions est assujettie aux mêmes règles que le bâtiment principal
- La hauteur des constructions d'annexes ne peut excéder 6,5 mètres au point haut de l'acrotère ou au faitage.



Les articles 11 (aspects extérieurs des constructions) des zones sont modifiés de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---|---|
| <p>Zones UA, UB, UC, UE, 1AU</p> <p>11.1. Principe général Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.</p> <p>11.2. Toitures</p> <p>– <u>Toits en pente</u> : Les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,... - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure. <p>– <u>Tuiles</u> : les couleurs de tuiles seront traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite ou type brique.</p> <p>– <u>Toits à pente faible ou nulle</u> : les toitures terrasses ou à très faible pente sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi - et qu'ils couvrent uniquement un rez-de-chaussée. | <p>Zones UA, UB, UC, UE, 1AU</p> <p>11.1. Principe général Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.</p> <p>Les dispositions applicables sont précisées ci-après. Toutefois les adaptations des dispositions concernant l'architecture (toiture, façade et matériaux) pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans le secteur UBb qui présente un caractère patrimonial particulièrement marqué par l'architecture de style arcachonnais ou ostréicole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute démolition pourra être interdite si elle ne s'inscrit pas dans un projet de renouvellement et de mise en valeur architecturale et patrimoniale en cohérence avec le paysage urbain environnant. - toute extension ou construction nouvelle pourra être interdite si elle apparait incompatible avec la préservation générale de ce caractère, ou si elle présente une qualité architecturale insuffisante qui risquerait de le dénaturer ou de le banaliser <p>11.2. Toitures</p> <p>– <u>Toits en pente</u> : Ces toitures seront couvertes obligatoirement de tuiles et seront à deux pans minimum, sans décrochement excessif. Leur pente sera avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,... - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure. <p>Par ailleurs les exceptions suivantes sont prévues aux dispositions ci-avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes non attenantes et implantées sur limites séparatives pourront être à une seule pente. - Les débords de toit seront au minimum de 50 cm, sauf pour les petites annexes de moins de 20 m² (de type abri jardin, ...) - Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif pourront comporter d'autres matériaux de couverture que la tuile. <p>– <u>Tuiles</u> : les couleurs de tuiles seront traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite ou type brique.</p> <p>– <u>Toits à pente faible ou nulle</u> : les toitures plates ou à très faible pente sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

11.4 Façades
Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.
L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

11.6 Clôtures
- Les clôtures ne sont pas obligatoires (zone UA).
- La clôture, si elle se réalise, sera constituée :
- en limite d'emprise publique et en limite séparative : soit d'un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un grillage, treillage ou dispositif à claire voie, le tout ne devra pas dépasser 1,60m de hauteur.
- en limite séparative, elles pourront être constituées d'un mur plein ne devant pas dépasser 1,60m de hauteur.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.

- et qu'ils couvrent uniquement un rez-de-chaussée ou le dernier étage d'un immeuble à attique.

Les toits terrasses aménagés pour être accessibles et les terrasses aux étages : ils sont interdits, sauf ceux prévus dans des proportions limitées en prolongement des pièces de vie situés à l'étage ou des parties en attique des immeubles. Dans tous les cas ils devront être conçus de façon à éviter ou à réduire par des occultations appropriées les vues sur les propriétés riveraines et à préserver leur intimité. Leur surface devra être limitée à 15 % maximum par rapport à l'emprise au sol du bâti prévu en RDC.

11.4 Façades
Les façades présentées en simples murs pignons sur rue sont interdites.
D'une façon générale, les façades sur rue devront être traitées avec les attributs d'une façade principale pour respecter le caractère urbain de la ville d'Andernos.
Pour les terrains situés en premier rang des rues, les immeubles devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 10 m (zone UA) ou d'au moins 8 mètres (zones UB et UC), sauf s'il s'agit d'une reconstruction d'immeuble situés entre deux autres attenants.
Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.
L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

11.6 Clôtures
- Les clôtures ne sont pas obligatoires (zone UA).
- La clôture, si elle se réalise, sera constituée :
- en limite d'emprise publique et en limite séparative : soit d'un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un grillage, treillage ou dispositif à claire voie, le tout ne devra pas dépasser 1,60m de hauteur pour les clôtures situées en premier rang des voies et cela jusqu'à une profondeur d'1/3 du terrain ; le reste des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur.
- en limite séparative, elles pourront être constituées d'un mur plein ne devant pas dépasser 1,60m de hauteur dans le premier tiers du terrain par rapport aux voies, et 1,80m de hauteur pour le reste du terrain.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.
- Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRISM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.
- Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Zones NR

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et avec le site dans lesquels elle s'insère.

Zones N

11.3 Toitures

- **Toits en pente** : les toitures seront de tuiles seront à deux pans minimum Leur pente sera fonction de matériau de couverture, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :
 - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
 - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.
- **Toits à pente faible ou nulle** : es toitures plates ou à très faible pente sont autorisées à condition :
 - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
 - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Zones NR

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et avec le site dans lesquels elle s'insère.

[Rappel des dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 Février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée](#)

L'implantation des clôtures est soumise à déclaration. Les clôtures édifiées sont assujetties aux dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 Février 2023. Elles doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 cm au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer de piège pour la faune. Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le SRADET.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour les cas suivants tels que mentionnés par la loi N° 2023-54 :

- Les clôtures des parcs d'entraînement, de concours, ou d'épreuves de chiens de chasse,
- Les clôtures d'élevages équins,
- Les clôtures érigées dans un cadre scientifique,
- Les clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial,
- Les domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine
- Les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières,
- Les clôtures posées autour des jardins ouverts au public,
- Les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique et à tout autre intérêt public

Les clôtures pour les habitations et sièges d'exploitations agricole et forestières, édifiées à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation

Zones N

11.3 Toitures

- **Toits en pente** : les toitures seront de tuiles seront à deux pans minimum Leur pente sera fonction de matériau de couverture, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :
 - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
 - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Par ailleurs les exceptions suivantes sont prévues aux dispositions ci-avant :

- Les annexes non attenantes et implantées sur limites séparatives pourront être à une seule pente.
- Les débords de toit seront au minimum de 50 cm, sauf pour les petites annexes de moins de 20 m² (de type abri jardin, ...)

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La clôture, si elle se réalise, sera constituée soit d'un mur bahut d'un mètre maximum, surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un grillage, treillage ou dispositif à claire voie, le tout ne devra pas dépasser 1,60m de hauteur.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.

– Toits à pente faible ou nulle : es toitures plates ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRISM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.
- Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.

[Rappel des dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 Février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée](#)

L'implantation des clôtures est soumise à déclaration. Les clôtures édifiées sont assujetties aux dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 Février 2023. Elles doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 cm au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer de piège pour la faune. Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le SRADET.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour les cas suivants tels que mentionnés par la loi N° 2023-54 :

- Les clôtures des parcs d'entraînement, de concours, ou d'épreuves de chiens de chasse,
- Les clôtures d'élevages équins,
- Les clôtures érigées dans un cadre scientifique,
- Les clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial,
- Les domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine
- Les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières,
- Les clôtures posées autour des jardins ouverts au public,
- Les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique et à tout autre intérêt public

Les clôtures pour les habitations et sièges d'exploitations agricole et forestières, édifiées à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation

Les articles 12 (stationnements) des zones sont modifiés de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---|---|
| <p>Zones UA, UB, UC, UE, 1AU</p> <p>12.1. Dispositions générales</p> <p>Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.</p> | <p>Zones UA, UB, UC, UE, 1AU</p> <p>12.1. Dispositions générales</p> <p>Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.</p> <p>Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.</p> <p>Il est rappelé aussi l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> des limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement sont prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP), des obligations sont prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides. |
| <p>Zones A</p> <p>Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.</p> | <p>Zones A</p> <p>Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte (à titre indicatif) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.</p> <p>Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.</p> |
| <p>Zones UA</p> <p>12.2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement en UAa, - 1 place par logement inférieur à 55 m² de surface de plancher, - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, - 2 places par logement dans les autres cas. <p>Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots</p> | <p>Zones UA</p> <p>12.2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement en UAa, - 1 place par logement inférieur à 55 m² de surface de plancher, - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, - 2 places par logement dans les autres cas. <p>Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche</p> |

033-213300056-20230803-2023-0801-1a-DE
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par tranche de logements ou chambre.

Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.

Pour les constructions d'intérêt collectif (de type salle polyvalente ou salle de spectacle) : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de salle.

Zones UB, UC

12.2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 55 m² de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par tranche de logements ou chambre.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

Zone UE

12.2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 55 m² de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par tranche de logements ou chambre.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt

de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les hébergements autres qu'hôteliers : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.

Pour les constructions d'intérêt collectif (de type salle polyvalente ou salle de spectacle) : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de salle.

Zones UB, UC

12.2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 55 m² de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les hébergements autres qu'hôteliers : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

Zone UE

12.2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- **1,2 place** par logement inférieur à 55 m² de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les hébergements autres qu'hôteliers : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt

Zone UI

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVO11a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Zone UI

12.2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement de fonction autorisé

Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par tranche de logements ou chambre.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale et d'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt

Zone 1AU

12.2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 55 m² de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par tranche de logements ou chambre.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt

Zones UA, UB, UC, UE

12.3. Obligations minimales pour le stationnement des deux roues

Obligations indiquées dans le Code de la Construction et de l'Habitation

12.2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les hébergements autres qu'hôteliers : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale et d'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

Zone 1AU

12.2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 55 m² de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les hébergements autres qu'hôteliers : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

Zones UA, UB, UC, UE

12.3. Obligations minimales pour le stationnement des deux roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :

Local ou abri vélo comprenant au moins 1 place sécurisée par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux :

Local ou abri vélo équivalent à 1, 5% au moins de la surface de plancher dédiée au locaux de commerces, artisanat ou bureaux.

Zones 1AU

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Zones 1AU

12.3. Obligations minimales pour le stationnement des deux roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :

- opérations de plus de 2 logements groupés ou collectifs : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,
- opérations de plus de 5 logements groupés ou collectifs : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

Zones Nr, N

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

12.3. Obligations minimales pour le stationnement des deux roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des [logements groupés ou collectifs](#) :

Local ou abri vélo comprenant au moins 1 place sécurisée par logement visé.

Pour les constructions à destination [commerciale, artisanale, de bureaux](#) :

Local ou abri vélo équivalent à 1, 5% au moins de la surface de plancher dédiée au locaux de commerces, artisanat ou bureaux.

Zones Nr, N

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte ([à titre indicatif](#)) pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte ([à titre indicatif](#)) pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

[Les places doivent être prévues avec une configuration et des dimensions courantes qui sont réalistes pour les manœuvres d'accès et de stationnement.](#)

Les articles 13 (emprises d'espaces verts en pleine terre) des zones sont modifiés de la façon suivante :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---|---|
| <p><u>Zone UA</u> Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. En zone UA, UAa et UAc, la superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 25 % de la superficie totale du terrain. Toutefois, en zone UA, cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation de parking souterrain. En zone UAb, la superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain. Toute opération portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit réserver 30 % au moins de son emprise foncière aux espaces communs dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 10% de l'emprise foncière. Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 50m² d'aire de stationnement. Lorsque la surface de parking excède 1.000m², des alignements d'arbres seront plantés en limite séparative.</p> <p><u>Zone UB</u> (...) En zone UB, la superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 50 % de la superficie totale du terrain (...)</p> <p><u>Zone UC</u> (...) En zone UC, la superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 60 % de la superficie totale du terrain En zone UCb, la superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 75 % de la superficie totale du terrain (...)</p> | <p><u>Zone UA</u> Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. En zone UA, UAa et UAc, la superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 15% de la superficie totale du terrain. En zone UAb, la superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 20% de la superficie totale du terrain. Toute opération portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit réserver 30 % au moins de son emprise foncière aux espaces communs dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 10% de l'emprise foncière. Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 50m² d'aire de stationnement. Lorsque la surface de parking excède 1.000m², des alignements d'arbres seront plantés en limite séparative.</p> <p><u>Zone UB</u> (...) En zone UB, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 45 % de la superficie totale du terrain. Il est précisé que : - les aménagements de type dalles engazonnées ou équivalents ne rentrent pas dans la définition de l'espace vert en pleine terre, ni les divers aménagements d'accès ou de bande d'accès ; - les exigences de taux d'espaces verts ci-avant ne s'appliquent pas aux terrains bâtis antérieurement à l'approbation du PLU, sauf en cas de démolition totale et de situation neuve de reconstruction. (...)</p> <p><u>Zone UC</u> (...) En zone UC et UCb la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 55 % de la superficie totale du terrain. Il est précisé que : - les aménagements de type dalles engazonnées ou équivalents ne rentrent pas dans la définition de l'espace vert en pleine terre, ni les divers aménagements d'accès ou de bande d'accès ; les exigences de taux d'espaces verts ci-avant ne s'appliquent pas aux terrains bâtis antérieurement à l'approbation du PLU, sauf en cas de démolition totale et de situation neuve de reconstruction (...)</p> |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

Zone UI

(...)

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 15 % de la superficie totale du terrain.

(...)

Zone 1AU

(...)

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 55 % de la superficie totale du terrain.

(...)

Zone UI

(...)

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 15 % de la superficie totale du terrain. Il est précisé que :

- les aménagements de type dalles engazonnées ou équivalents ne rentrent pas dans la définition de l'espace vert en pleine terre, ni les divers aménagements d'accès ou de bande d'accès ;
- les exigences de taux d'espaces verts ci-avant ne s'appliquent pas aux terrains bâtis antérieurement à l'approbation du PLU, sauf en cas de démolition totale et de situation neuve de reconstruction.

(...)

Zone 1AU

(...)

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 50 % de la superficie totale du terrain. Il est précisé que :

- les aménagements de type dalles engazonnées ou équivalents ne rentrent pas dans la définition de l'espace vert en pleine terre, ni les divers aménagements d'accès ou de bande d'accès ;
- les exigences de taux d'espaces verts ci-avant ne s'appliquent pas aux terrains bâtis antérieurement à l'approbation du PLU, sauf en cas de démolition totale et de situation neuve de reconstruction.

(...)

Les arbres situés hors zones aedificandi doivent être conservés, sinon compensés en nombre et en nature de plantations nouvelles.

Les plantations d'essences invasives et non locales sont interdites (cf. documents indicatifs d'appui de type "charte de l'arbre" ou "palette végétale" auprès de la Commune).

2.3. Modifications pour une meilleure cohérence des zones d'habitat pavillonnaire

2.3.1. Contexte et justifications des modifications apportées

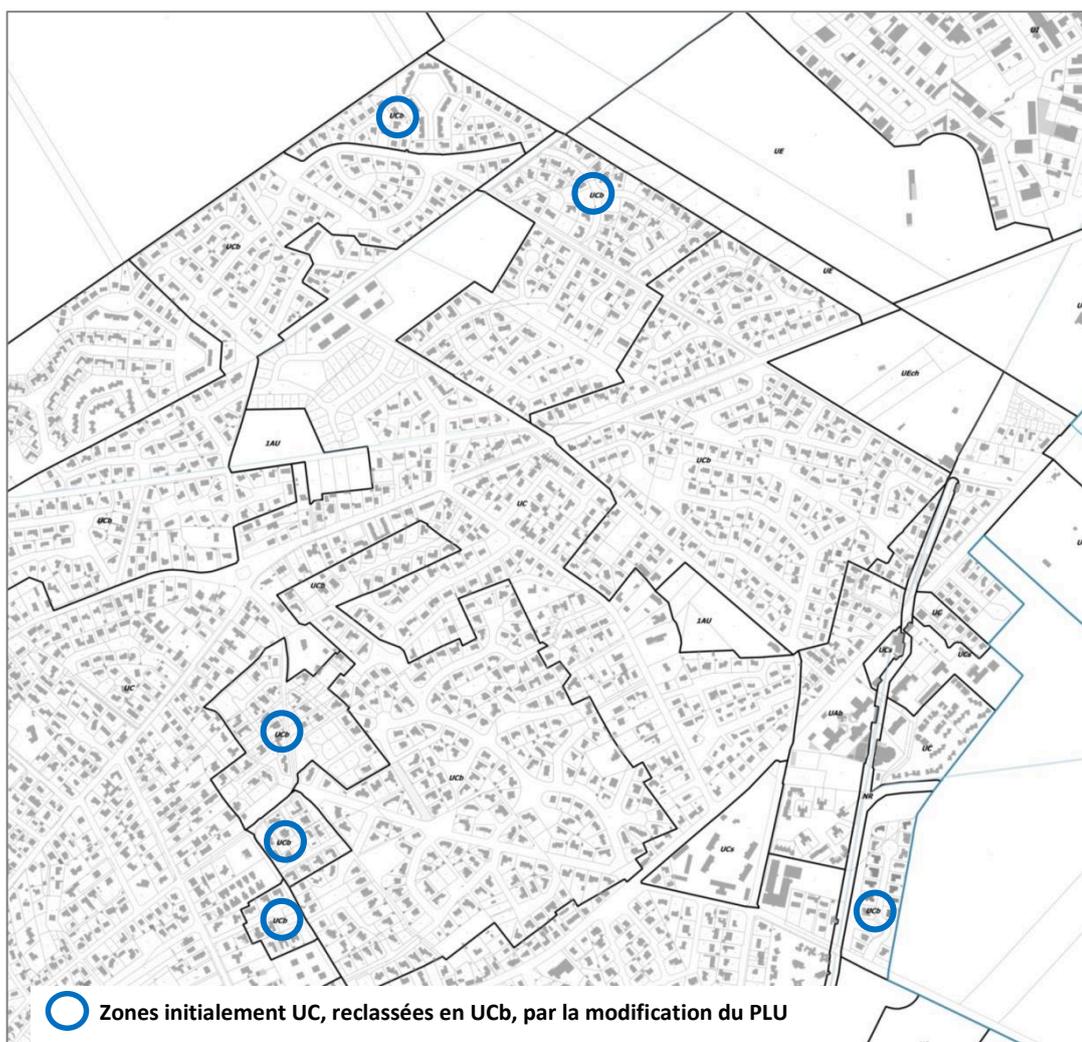
La commune souhaite ajuster les limites de sous-secteurs U pour une meilleure cohérence avec les formes urbaines existantes et notamment les secteurs d'habitat discontinu et les secteurs d'habitat semi-continu ou discontinu.

2.3.2. Modifications apportées

Plans de zonage

Il est décidé de :

- classer en zone UCb des zones initialement délimitées en UC et 1AU ayant été urbanisées, qui présentent un tissu urbain discontinu,
- classer en zone UC des zones initialement délimitées en UAb, qui présentent un tissu urbain semi-continu ou discontinu.

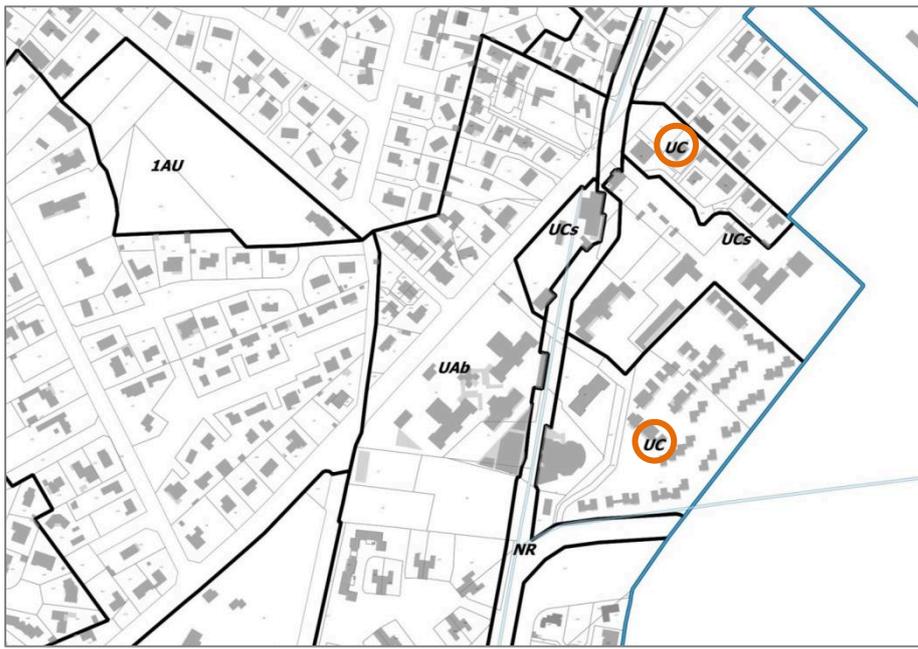


le zonage



n du PLU

n de zonage



n du PLU

Orientation d'aménagement et de programmation

La pièce 3 relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation est actualisée en supprimant l'orientation nommée "Zone 1AU du chemin des Bouviers". Cette zone 1AU a été aménagée et la modification de PLU reclasse cette zone 1AU en zone UCb.

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

2.4. Modifications relatives aux secteurs d'équipements

2.4.1. Contexte et justifications des modifications apportées

La Commune souhaite étendre la zone UE au sud de l'avenue Pierre de Coubertin, jusqu'aux limites des secteurs d'habitat. Il s'agit de fixer la limite d'urbanisation en matière d'habitat au niveau des constructions existantes et de ne pas étendre les secteurs d'habitat vers le nord.

2.4.2. Modifications apportées

Plan de zonage

La bande de terrains non bâties initialement classée en zone UC, est reclassée en zone UE, en cohérence avec le pôle d'équipements publics qui la borde.

-  Zone initialement UC, reclassée en UE, par la modification du PLU
-  Patrimoine paysager à préserver au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et participer à la gestion



Règlement

L'article 13 de la zone UE est précisé avec l'ajout de la prescription suivante :

Sur les secteurs de patrimoine paysager identifiés sur le document graphique de règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les boisements présents doivent être maintenus ou paysagés pour participer à la gestion qualitative de l'interface zone d'habitat/ zone d'équipements publics.

Constitution d'un recueil de patrimoine

Un recueil du patrimoine à préserver est réalisé et intégré dans les pièces constitutives du PLU (pièce 5.4.). Ce recueil identifie le patrimoine paysager par une fiche descriptive.

2.5. Modifications pour le renforcement des capacités d'habitat et de la mixité sociale

2.5.1. Contexte et justifications des modifications apportées

La commune souhaite encourager le développement du logement social dont la part reste peu élevée par rapport au nombre de résidences principales.

De plus, pour répondre aux besoins locaux d'habitat abordable et pour renforcer les capacités d'habitat social en accession ou en locatif, la commune souhaite anticiper la mutation des secteurs d'anciens campings en situation rétro littoral.

Ces choix de développement de la ville se font dans le périmètre contenu de Zones U et AU. L'encadrement des projets urbains dans le cas d'une mutation éventuelle des sites des anciens campings qui étaient en Zone UE s'inscrit dans cette logique et est soumis de plus à des servitudes de mixité sociale renforcées pour apporter des réponses aux besoins locaux prioritaires d'habitat locatif conventionnés. Il convient de souligner que ces choix procèdent bien de la volonté d'une gestion économe de l'espace, et d'une prise en compte du changement climatique et d'une préservation de la biodiversité car elles évitent justement les extensions urbaines sur des sites naturels ou agricoles.

Pour les sites des anciens campings, la commune ne souhaite pas non plus une sur-densification de ces sites au-delà des exigences qui sont de concilier la faisabilité économique des projets et la qualité du cadre de vie urbain et paysager dans le contexte d'Andernos. Elle choisit de fixer la densité requise dans les anciens secteurs de campings dans une fourchette de 50 à 60 logements / ha.

Il est rappelé que les modifications proposées restent bien dans le cadre du PADD, des objectifs de modération des consommations d'espaces naturels et naturels pour l'urbanisation et dans les objectifs démographiques qui avaient été définis par la commune dans son PLU. En effet les prévisions de populations dans le cadre du PLU avaient été estimées à 12 800 habitants en 2020 et 14 900 habitants en 2030. Les dernières données de recensement de la population par l'INSEE montrent que la commune d'Andernos reste en dessous de cette trajectoire avec 12 284 habitants au 1^{er} janvier 2020. Les modifications proposées dans le PLU ne génèrent pas d'accroissement supplémentaires de population ni d'équipement ; elles contribuent plutôt à préserver les équilibres de développement au sein de la commune puisque les secteurs du Communal sont désormais non urbanisables alors que leur capacité d'accueil avait été évalué entre 534 et 1 068 logements.

2.5.2. Modifications apportées

Les modifications apportées portent sur les pièces suivantes :

- Plan de zonage
- Règlement
- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Document graphique

Les périmètres d'application de servitude de mixité sociale (SMS) sont étendus à l'ensemble des zones UA, UB, UC et leur sous-secteur ainsi qu'aux zones 1AU.

De plus, il est créé 2 sous-secteurs de servitudes renforcées, sur les sites d'anciens campings, dans l'optique de leur mutation en secteurs d'habitat.



Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Un secteur spécifique est créé pour anticiper la mutation des anciens campings. Initialement classés en UEc, ces deux secteurs sont reclassés en UEch.



Règlement

Dans l'article 5 des dispositions générales, le dispositif de mixité sociale est complété de la manière suivante (ajustements et compléments en bleu) :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---|---|
| <p>Le dispositif de mixité sociale de l'habitat défini par le PLU d'Andernos-les-Bains prévoit les dispositions suivantes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Il s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs suivants définis comme « Secteurs de mixité sociale » dans les documents graphiques du règlement : 2) Les articles 2 définissent : <ul style="list-style-type: none"> - le seuil minimal au-delà duquel les programmes de logements sont concernés par l'application du dispositif, - le pourcentage minimal de logements locatifs conventionnés à réaliser dans le cadre des programmes de logements envisagés. 3) L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité | <p>Le dispositif de mixité sociale de l'habitat défini par le PLU d'Andernos-les-Bains prévoit les dispositions suivantes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Il s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs suivants définis comme « Secteurs de mixité sociale » dans les documents graphiques du règlement : 2) Les articles 2 définissent : <ul style="list-style-type: none"> - le seuil minimal au-delà duquel les programmes de logements sont concernés par l'application du dispositif, - le pourcentage minimal de logements locatifs conventionnés à réaliser dans le cadre des programmes de logements envisagés. En application de la Loi Elan du 23 Novembre 2018, il est aussi précisé que les logements en accession sociale agréés PSLA et les logements cédés en Bail Réel Solidaire (BRS) sont comptabilisés dans le dispositif de mixité sociale visés à l'article 55 de la Loi SRU. 3) L'obligation de production de logements locatifs conventionnés |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300558-20230803-2023-0800-ENV-PLU-DE
 Date de transmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

| | |
|--|---|
| <p>sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;</p> <p>Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.</p> <p>4) De plus, il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement soumis à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif. - En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur. | <p>d'immeubles bâtis concernés (dans le cadre de VEFA par exemple) soit par des cessions d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public (de type OFS par exemple) ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés, et ayant produit une convention formels permettant de garantir cette réalisation (constructions prévues, délais, financements) ;</p> <p>Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. A titre indicatif, et sauf disposition autre prévues dans le règlement ou dans les OAP, les ratios de superficies foncières à prévoir (desserte et stationnement inclus) sont de 250 à 300m² par logement individuel et de 150 à 200m² par logement collectif. Les fonciers dédiés à ces programmes d'habitat sociaux ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.</p> <p>L'autorisation et la réalisation de ces logements locatifs sociaux doivent se faire préalablement ou concomitamment à la demande de permis des autres lots ou des autres constructions.</p> <p>4) De plus, il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement soumis à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif. - En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, en respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur. |
|--|---|

Dans l'article 2 du règlement des zones UA, UB et UC, les modifications sont les suivantes (ajustements et compléments en bleu) :

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|--|--|
| <p>Dans les secteurs de mixité sociale identifiées dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements locatifs conventionnés.</p> | <p>Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les opérations d'aménagement et de constructions de 10 à 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements sociaux conventionnés - les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements sociaux conventionnés |

033-213300056-20230803-2023-080ENV011a-DE
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

| | |
|--|--|
| | <p>comporter au moins 35 % de logements sociaux conventionnés.</p> <p>Il est précisé que si, en application des pourcentages ci-dessus, le nombre de logements sociaux à réaliser n'est pas un nombre entier, ce nombre de logements sera arrondi à : l'entier inférieur (si la première décimale est inférieure à 5) et à l'entier supérieur (si la première décimale est égale ou supérieure à 5).</p> |
|--|--|

Les prescriptions relatives au secteur UEch, secteur créé dans la présente procédure de modification, sont les suivantes : *il est précisé que seules les prescriptions spécifiques au secteur UEch ont été reportées sur le tableau qui suit*

| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|---------------------------|---|
| Zone non existante | <p>Secteur UEch : sites de campings mutables en habitat (Camping Pleine Forêt et Camping Les Arbousiers)</p> <p>Article 2 : 2.2. : Pour le secteur UEch, les opérations d'aménagement et de constructions à destination d'habitat pourront être admises à condition de s'inscrire dans le cadre de projet de mutation et de reconversion d'ensemble (site de l'ancien camping Pleine Forêt et/ou site de l'ancien camping Les Arbousiers) et en respectant les règles du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmations ainsi les servitudes de mixité sociales qui ont été spécifiquement prévues pour encadrer l'éventuelle mutation et reconversion de ces sites.</p> <p>En cas de fractionnement en plusieurs phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la densité pour chaque tranche doit être réalisée conformément aux dispositions prévues au chapitre 3 de l'OAP, - la superficie de chaque tranche de mutation doit être au minimum de 2,5 ha, à l'exception de la dernière tranche qui peut être d'une superficie moindre (le résiduel du périmètre global restant), - la réalisation de chaque tranche ne peut excéder une durée maximale de 3 ans. <p>2.5 Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement : les opérations d'aménagement et de construction d'habitat dans les secteurs UEch (sites mutables des anciens campings) sont admises à condition de comporter au moins 80 % de logements sociaux conventionnés.</p> <p>Article 7 : 7.3. : Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres. Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures</p> <p>Les constructions doivent être implantées recul minimale de 4 mètres des limites séparatives postérieures</p> |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.
Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

Article 8 : Dans la Zone UEch :

- Les constructions en R+1 ou en R+2 doivent être prévues avec des discontinuités entre elles de façon à éviter des constituer des effets de « barres d'immeubles continus ».
- Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.
- Le recul de 4 m minimum s'applique aux locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m².
- Le recul est réduit à 1 m minimum pour les locaux annexes non attenants, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m².
- Le recul ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

Article 9 : Dans la Zone UEch, pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

Article 10 : Dans la Zone UEch

Dans la zone UEch :

Sur les secteurs prévus dans l'OAP avec un principe de hauteur limitée à R+1, en transition avec les quartiers pavillonnaires existants, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère pour les toits plats,
- 6 m à l'égout et 8,50 mètres au faîtage pour les toits en pentes ; toutefois une adaptation d'1 m au faîtage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée).

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1).

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faîtage.

Sur les secteurs prévus dans l'OAP avec un principe de hauteurs variable R+1 à R+2, en densification des cœurs d'îlots, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout et 12 m au faîtage pour les toits en pente ; toutefois une adaptation d'1 m au faîtage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais, à condition que cela ne puisse pas générer de la surface de plancher supplémentaire (en niveau supplémentaire ou en comble aménagée).
- 10 m à l'acrotère pour les toits plats, ou les toits terrasses,

Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (c'est-à-dire R+2), à condition que le 2ème étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3

| | |
|--|---|
| | <p>mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et emprises publiques. Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage</p> <p>Article 11 : Dans la Zone UEch, l'architecture générale des constructions à usage d'habitat, devra être diversifiée, notamment en recherchant une différenciation des vocabulaires architecturaux utilisés entre les lots ou au sein des macro-lots ; la réalisation de projet d'ensemble ne doit pas aboutir à la réalisation d'une image architecturale répétitive, et doit permettre des conceptions architecturales, paysagères et urbaines diversifiées et de qualité.</p> <p>Article 13 : Dans la Zone UEch les dispositions suivantes doivent être respectées en plus : La superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain. Toute opération portant sur une unité foncière de plus de 5000 m² doit réserver 30 % au moins de son emprise foncière aux espaces communs (espaces libres, aire de jeux espaces verts) dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 10% de l'emprise foncière.</p> |
|--|---|

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le chapitre 3 du document d'OAP, les densités bâties inscrites sont modifiées afin d'y intégrer des densités dans le secteur UEch créé. Les modifications apportées sont les suivantes (ajustements et compléments en bleu) :

Extrait du chapitre 3 :

3. Orientations de programmation : les densités bâties

1. Dans les zones U et 1AU désignées dans le tableau, les programmes de construction et/ou de découpages parcellaires des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ZAC) doivent respecter des densités suivantes de logements.

| | Densité à développer (nombre de logements par hectare ou équivalent en Surface De Plancher m ² SDP) |
|-------------------|--|
| Zone UAa | 80 logements minimum par ha (1) |
| Zone 1 AU du Page | 20 logements minimum par ha (2) |
| Zone UEch | Fourchette de 40 logements minimum par ha à 60 logements maximum par ha (1) |

(1) Calculé à partir d'une moyenne de 65 m²SDP par logement.

(2) Calculé à partir d'une moyenne de 110 m²SDP par logement.

2. Les densités prescrites sont exprimées en nombre de logements à l'hectare et les modalités d'applications sont indiquées ci-dessous.

- La densité brute moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare, s'applique à l'ensemble des secteurs de projet, c'est-à-dire ZAC, PAE/PUP ou toute opération immobilière, d'aménagement ou de construction développant au moins 1 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitat.
- Afin de favoriser la mixité fonctionnelle, la densité à l'échelle d'une opération est calculée en équivalent « nombre de logements à l'hectare » en incluant les activités et équipements selon le calcul suivant : 60 m² de surface de plancher consacrés aux services, commerces ou équipement équivalent à 1 logement.

3. Les densités prescrites sont des moyennes attendues à l'échelle globale des opérations programmées et de chacun des sites.

Dans le cas d'opérations prévues en tranches :

- pour les zones UAa et 1AU il sera pris en compte la densité moyenne d'objectif à l'échelle de l'ensemble des tranches, et non à l'échelle de chaque tranche d'opération.

- pour la Zone UEch, la fourchette de densité fixée ci-avant devra être respectée pour chaque tranche.

Une OAP est réalisée sur les 2 secteurs des anciens campings, elle est ajoutée à la pièce 3 du dossier de PLU.

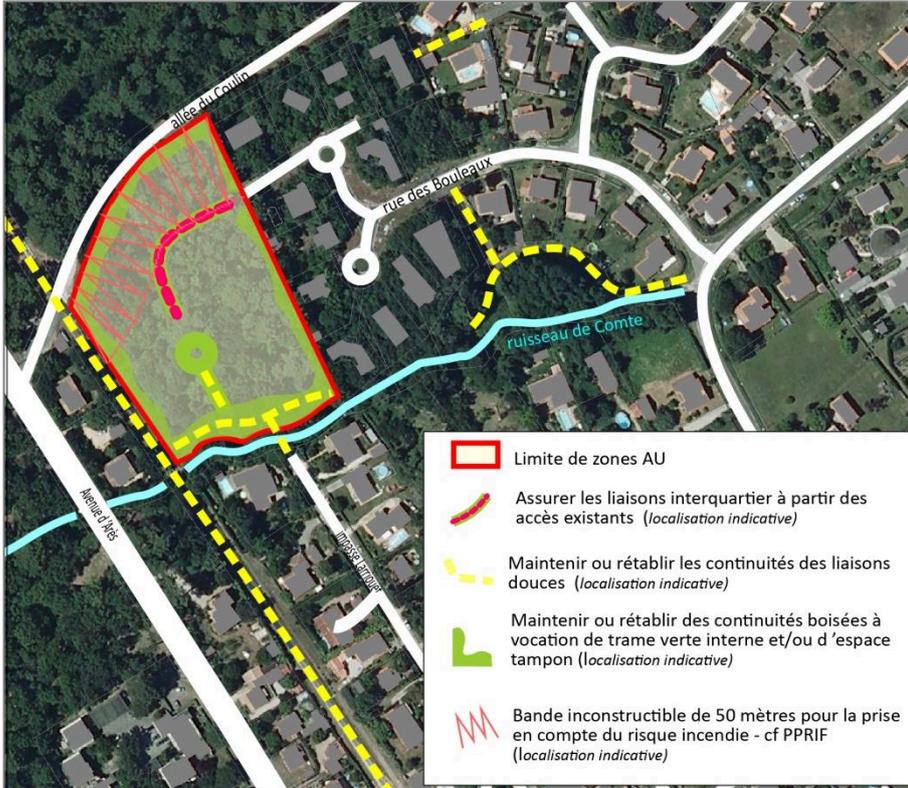
Une mention est ajoutée pour la prise en compte du risque incendie.

Extrait de l'OAP réalisée - schéma d'intention d'aménagement



Sur l'OAP du secteur de Comte, la mention pour la prise en compte du risque incendie est aussi ajoutée.

Extrait de l'OAP réalisée - schéma d'intention d'aménagement



2.6. Modifications pour le maintien de secteurs spécifiques d'hébergements sur les anciens sites de colonies de vacances

2.6.1. Contexte et justifications des modifications apportées

La Commune a sur son territoire 5 anciens sites de colonies de vacances. Ils sont classés initialement en zone UC pour 4 d'entre eux et en zone UB pour le dernier.

En tant que commune touristique littorale, Andernos souhaite préserver et privilégier la vocation d'hébergement sur ces sites.

2.6.2. Modifications apportées

Plan de zonage

Il est décidé de :

- classer en zone UBs le site initialement délimité en UB,
- classer en zone UCs les 4 sites initialement délimités en UC.

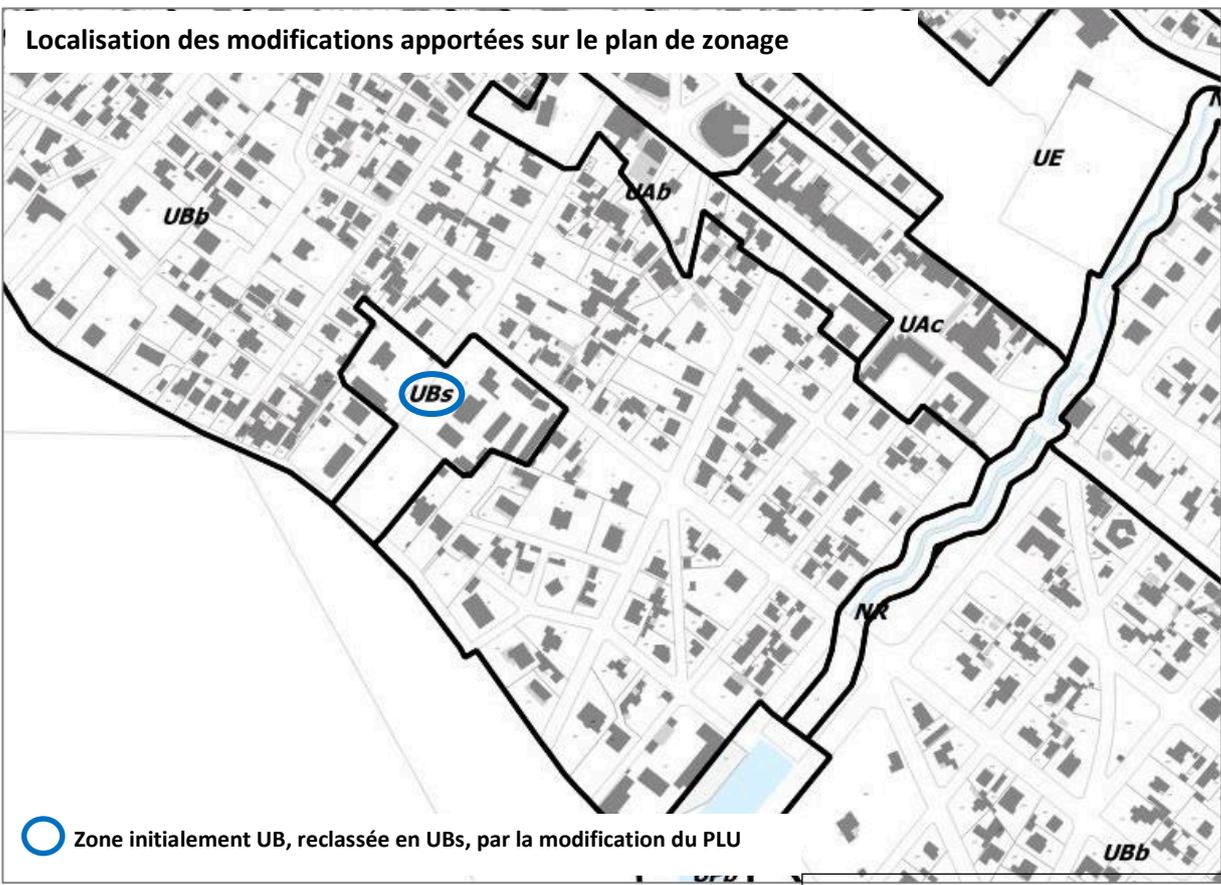
Règlement

Les prescriptions relatives aux zones UBs et UCs, créées dans la présente procédure de modification, sont les suivantes : *il est précisé que seules les prescriptions spécifiques aux zones UBs et UCs ont été reportées sur le tableau qui suit*

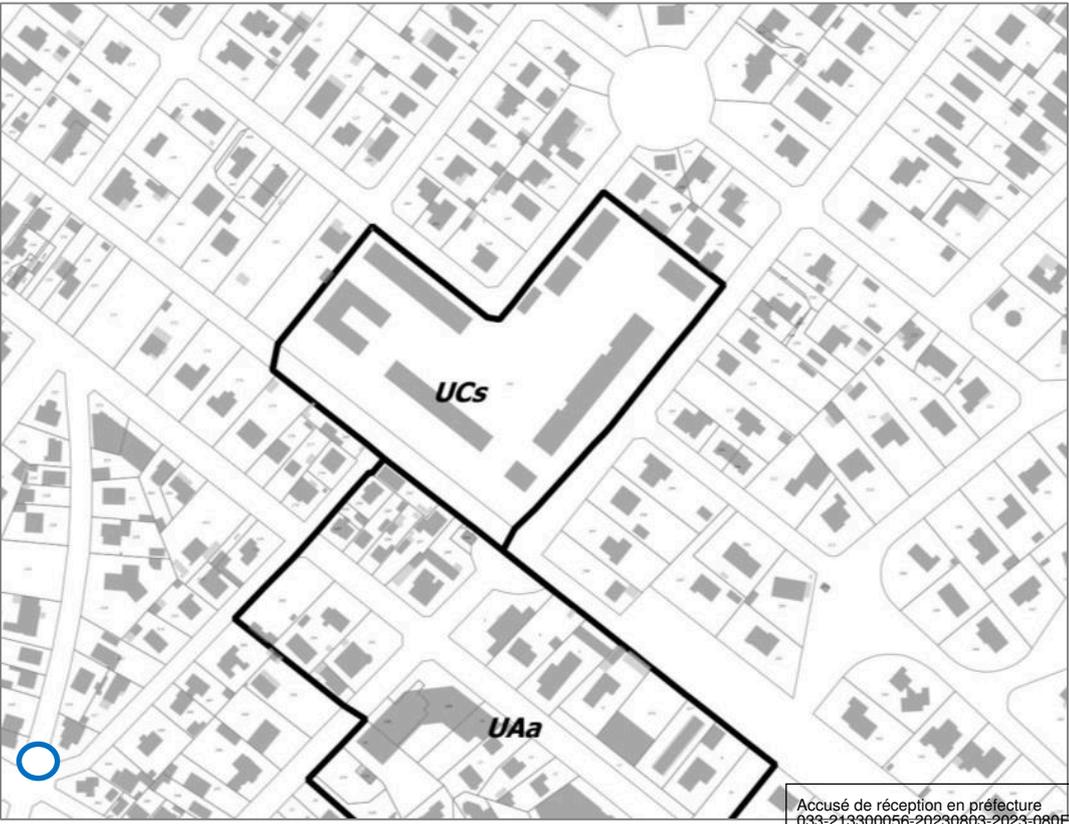
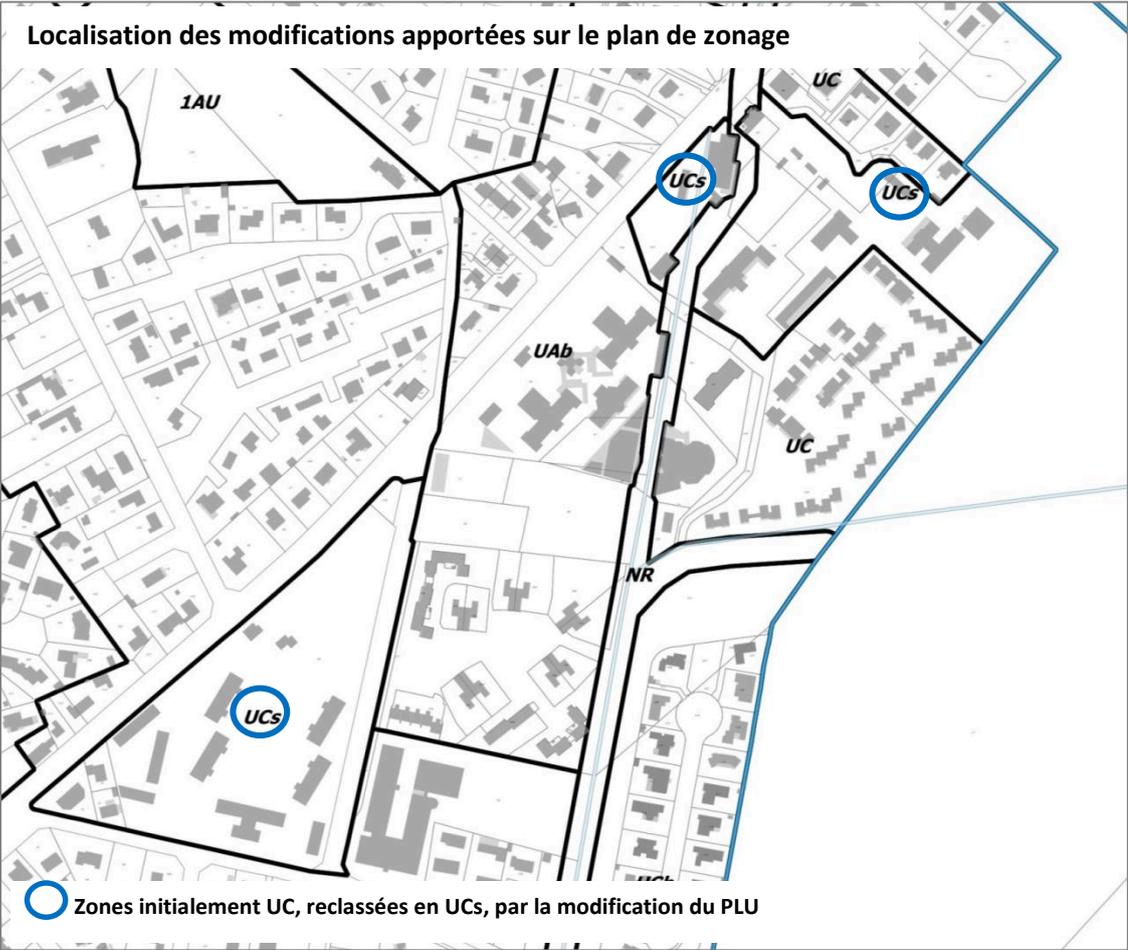
| Avant modification du PLU | Après modification du PLU |
|--|---|
| <p>Zone UB</p> <p>Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'entrepôt, - les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à destination d'activité industrielle, (...) <p>Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (...)</p> | <p>Zone UB</p> <p>Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'entrepôt, - les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à destination d'activité industrielle, <p>En sus, dans la zone UBs, sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de bureau et d'artisanat, - les constructions à destination d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article 2. <p>Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Est rajouté le point suivant) :</p> <p>2.4 Dans la zone UBs, les aménagements et constructions d'habitat sont autorisés à condition de s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'être affecté à de l'hébergement temporaire ou saisonnier dans le cadre de structures d'accueil avec services (les programmes de logements ordinaires ne sont donc pas autorisés).</p> |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

| | |
|---|---|
| <p>Zone UC</p> <p>Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'entrepôt, - les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à destination d'activité industrielle, (...) <p>Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (...)</p> | <p>Zone UC</p> <p>Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'entrepôt, - les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à destination d'activité industrielle, - dans la zone UCs, les constructions à destination d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article 2. <p>Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Est rajouté le point suivant) :</p> <p>2.5 Dans la zone UCs, les aménagements et constructions d'habitat sont autorisés à condition de s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'être affecté à l'hébergement temporaire ou saisonnier dans le cadre de structures d'accueil avec services (les programmes de logements ordinaires ne sont donc pas autorisés).</p> |
|---|---|



Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023



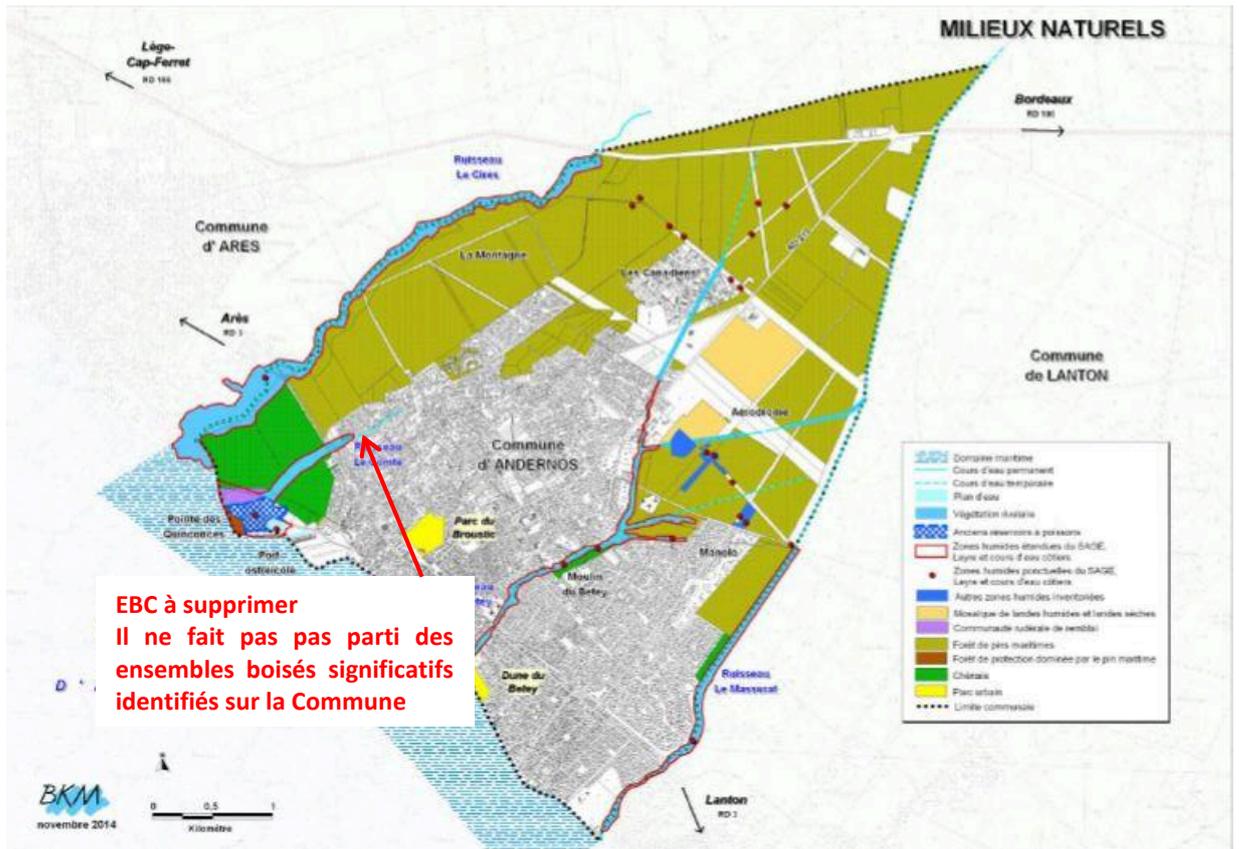
Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

2.7. Modifications pour la rectification d'une erreur matérielle

2.7.1. Contexte et justifications des modifications apportées

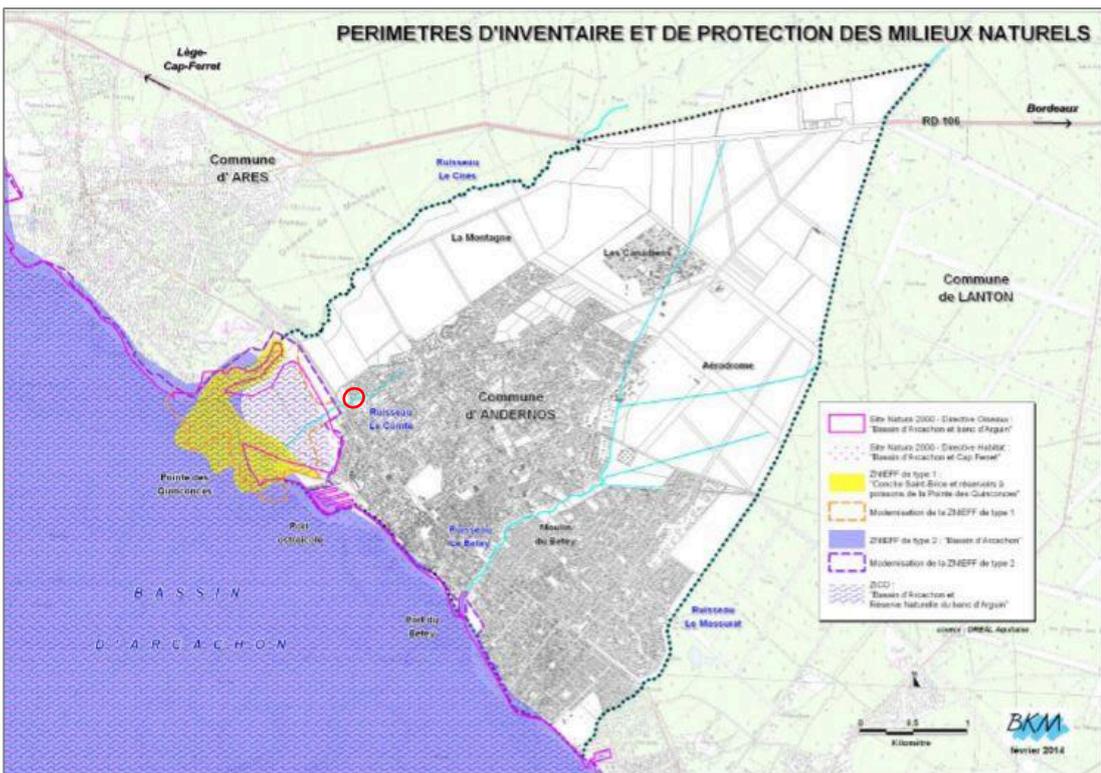
Lors de l'élaboration du PLU, des espaces de protection ont été identifiés, notamment des espaces boisés classés (EBC). Le rapport de présentation du PLU en vigueur précise que ces EBC correspondent aux ensembles boisés les plus significatifs de la commune. Sur la carte ci-dessous, extraite du rapport de présentation, ces ensembles boisés correspondent aux forêts de pins maritimes et aux chenaiés.

Ensembles boisés significatifs

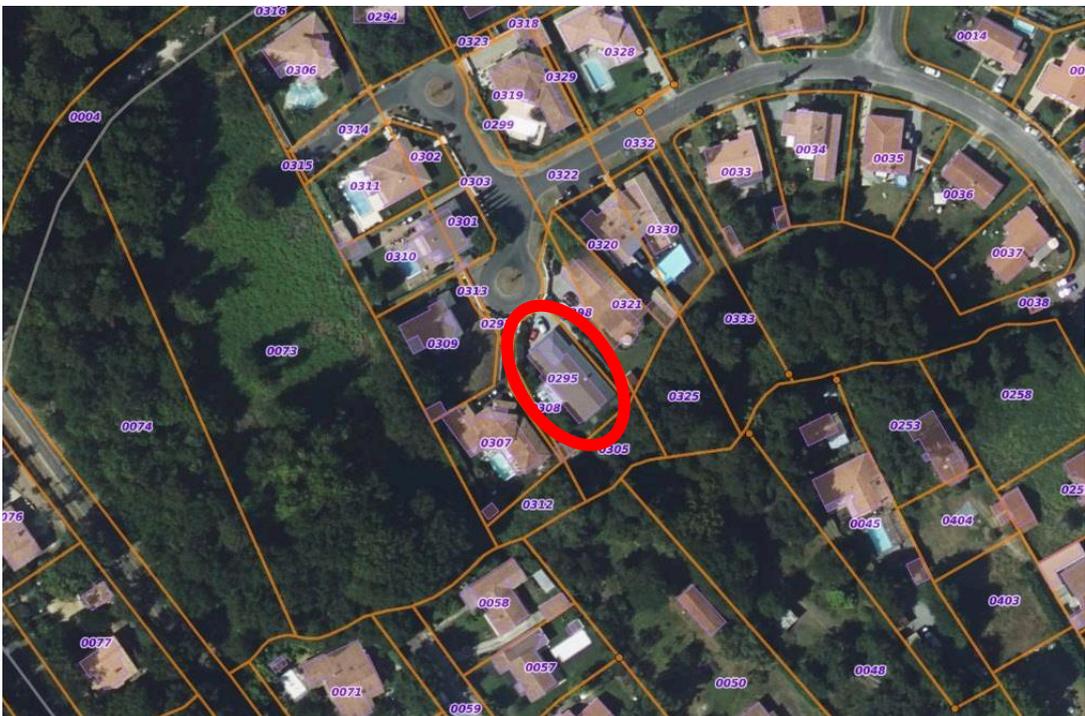


Or, lors de la délimitation du tracé de ces EBC, une erreur a été faite en y intégrant la parcelle AP 295, qui correspond à un lot constructible du lotissement "le Bois du Coulin".

Il est précisé que cette parcelle n'est pas impactée par un périmètre d'inventaire et de protection des milieux naturels, mais se situe aux abords du ruisseau de Comte, dont les ripisylves sont classées en EBC. Par ailleurs, cette parcelle apparait comme non construite sur le cadastre ayant servi de base pour le plan de zonage, mais elle est, à ce jour, bâtie.



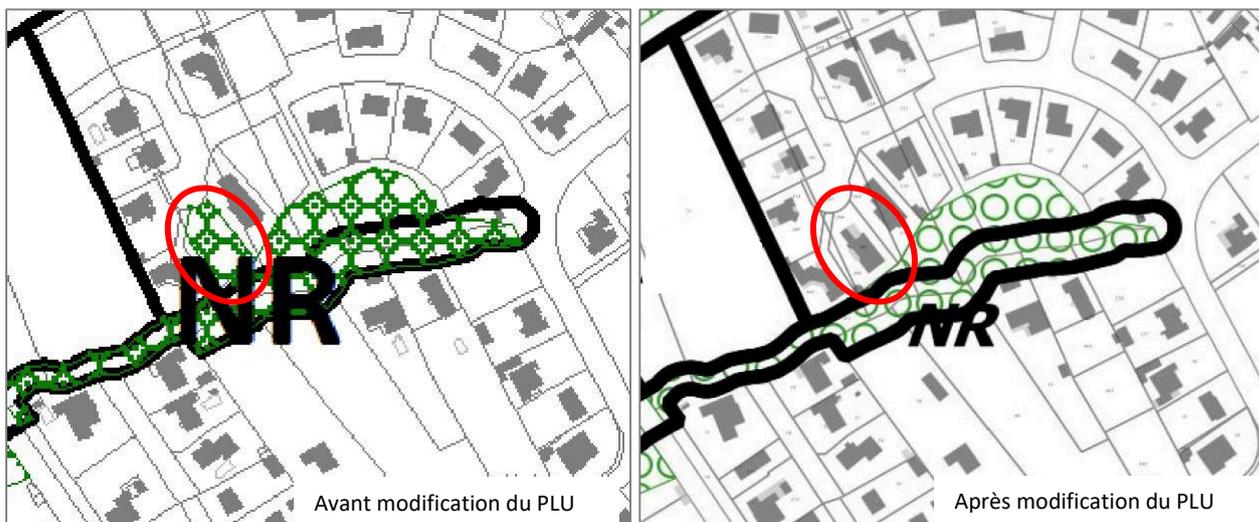
Il s'agit alors de supprimer l'espace boisé classé inscrit, par erreur de tracé, sur la parcelle AP 295.



Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

2.7.2. Modifications apportées

Les modifications apportées sur le plan de zonage sont les suivantes :



Les modifications apportées sur le tableau d'évolution des superficies de zones et d'espaces boisés classés sont les suivantes : diminution de 1000 m² de la surface classée en espaces boisés classés, passant ainsi de 365,9 ha avant modification du PLU, à 365,8 ha après modification du PLU.

Il est précisé que pour une cohérence avec la modification de l'article 4 des dispositions générales expliqué au point 2.1.1. du présent document, la zone nommée "UPor" est renommée "UPo", pour une cohérence avec la dénomination des secteurs inscrits au règlement.

2.8. Modifications des emplacements réservés

2.8.1. Contexte et justifications des modifications souhaitées

La commune d'Andernos comptabilise 12 096 habitants au 1^{er} janvier 2018. Du fait de sa situation de commune balnéaire, sa population augmente fortement en période estivale et attire de nombreux touristes ou vacanciers tout au long de l'année.

Dans ce contexte, la commune doit gérer des flux de circulation importants, assurer la sécurité de tous dans les déplacements et offrir une offre de stationnement cohérente. Les enquêtes de comptage menées par le Département entre 2015 et 2021 ont enregistré plus de 4 100 véhicules/ jour au droit de l'intersection boulevard de la République/ Avenue de Bordeaux.

La commune souhaite améliorer la sécurité de certains carrefours, notamment sur l'axe du boulevard de la République et sur l'Avenue de Bordeaux, au niveau du collège André Lahaye et aménager un nouvel espace de stationnement.

2.8.2. Modifications apportées

5 emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage :

- sur le boulevard de la République, les emplacements réservés n°2, 3, 4 et 5. Ils sont à destination de la réalisation de giratoire pour les ER 3, 4 et 5 et l'aménagement d'un tourne à droite pour l'ER 2. L'ensemble de ces emplacements réservés identifie la Commune comme bénéficiaire.
- sur l'Avenue de Bordeaux, l'emplacement réservé n°6. Il est destiné à la réalisation d'un giratoire et identifie la Commune comme bénéficiaire.
- sur l'Avenue de Bordeaux, l'emplacement réservé n°7. Il est destiné à la réalisation de stationnement et identifie la Commune comme bénéficiaire.

2.9. Actualisation des annexes du PLU

2.9.1. Contexte et justifications des modifications souhaitées

Le PLU a été approuvé le 13 Juillet 2017.

Depuis cette date, des documents réglementaires impactant le territoire d'Andernos-les-Bains ont été approuvés :

- Délibération instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur Andernos,
- Approbation du règlement local de publicité (RLP),
- Approbation du plan de prévention du risque inondation par submersion marine (PPRISM),

Par ailleurs, certaines pièces annexes du PLU ont connu des évolutions depuis l'approbation du PLU, notamment :

- les servitudes d'utilité publique (SUP),
- les schémas des réseaux d'eau pluviale et d'assainissement.

Enfin, sont incluses aux annexes les informations relatives aux périmètres de zones de préemptions archéologiques.

Il s'agit alors, dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, d'actualiser les pièces annexes constitutives du PLU, afin d'avoir un document de planification le plus à jour possible.

2.9.2. Modifications apportées

Les pièces annexes du PLU sont modifiées de la façon suivante :

- Actualisation de la pièce 6.2 "Périmètre de préemption urbain", en remplaçant la précédente délibération datant de 1989, par la dernière délibération prise en Conseil Municipal, datant du 15 septembre 2017.
- Actualisation de la pièce 6.7 "Servitudes d'Utilité Publique", en complétant le tableau récapitulatif des SUP, les fiches descriptives, les plans et les arrêtés, au regard des dernières données transmises par la DDTM (ajout, suppression, actualisations). Ces modifications concernent les servitudes I1, PM1, PT2, et T5 ainsi que T7.
Une mise à jour sera effectuée ultérieurement sur la servitude AC1, après approbation du nouveau périmètre délimité des abords concernant les substructions gallo romaines situées dans l'ancien cimetière au Sud de l'église, qui a fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec le présent dossier de modification.
- Actualisation de la pièce 6.8 "Schéma des réseaux", en ajoutant le schéma de gestion des eaux pluviales en vigueur et en remplaçant le précédent schéma d'assainissement par celui en vigueur.
- Actualisation de la pièce 6.10 "Acte instituant des zones de publicité", en remplaçant le précédent règlement local de publicité (RLP), par le dernier RLP approuvé le 4 octobre 2021,
- Ajout de la pièce 6.12 "Acte instituant des zones de publicité", en intégrant le plan de prévention du risque inondation par submersion marine, approuvé le 19 avril 2019,
- Ajout de la pièce 6.13 "Secteurs d'information sur les sols", en intégrant arrêté et les cartes de zonage des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

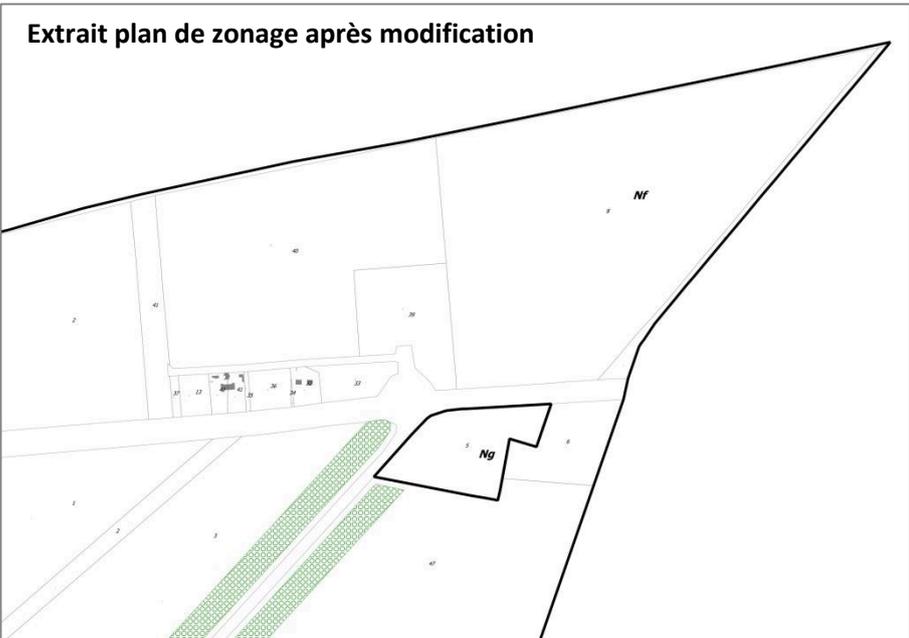
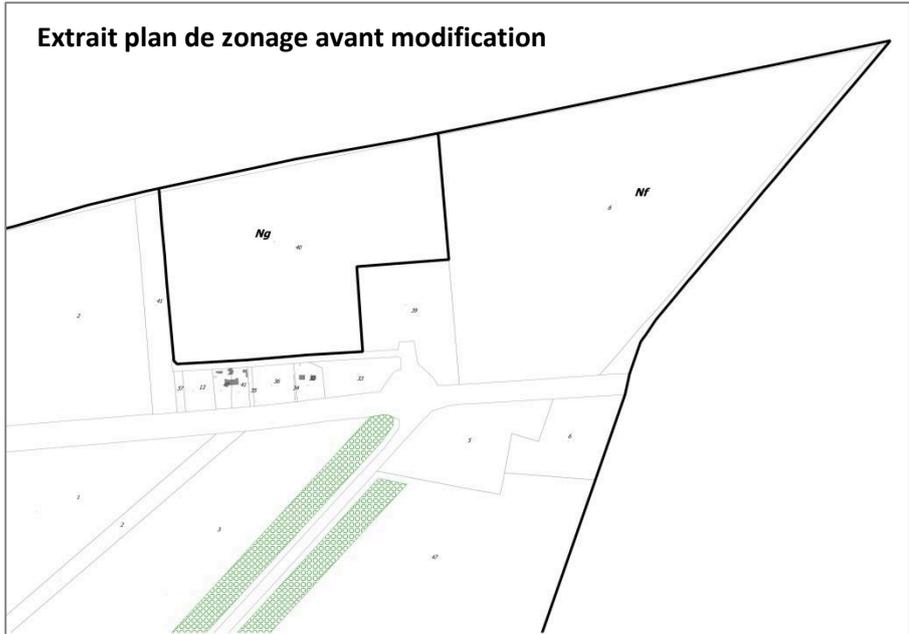
2.10. Mise à jour du plan de zonage

2.10.1. Contexte et justifications de la modification

L la zone Ng relative à l'aire de covoiturage n'est pas délimitée sur la bonne parcelle.

2.10.2. Modifications apportées

Le plan de zonage est mis à jour en localisant la zone Ng sur la parcelle BY05, correspondant à l'aire de covoiturage existante. L'ancienne délimitation de la zone Ng est reclassée en zone Nf.



2.11. Tableau d'évolution des superficies de zones et d'espaces boisés classés

| PLU avant modification n°1 | | PLU après modification n°1 | |
|-------------------------------|---------------------|--|---------------------|
| Zones | Superficies (en ha) | Zones | Superficies (en ha) |
| UA | 9,2 | UA | 9,2 |
| UAa | 5,7 | UAa | 5,7 |
| UAb | 32,6 | UAb | 24,1 |
| UAc | 15,4 | UAc | 14,0 |
| UB | 63,0 | UB | 19,2 |
| UC | 613,2 | UBb | 58,6 |
| UCb | 115,3 | UBs | 0,9 |
| UE | 25,7 | UC | 557,7 |
| UEa | 22,8 | UCb | 160,0 |
| UEc | 11,4 | Ucs | 7,6 |
| UEcf | 13,0 | UE | 29,0 |
| UEI | 17,8 | UEa | 8,6 |
| UI | 46,3 | Zone UEa abrogée suite à annulation partielle du PLU | 14,2 |
| UPor | 10,2 | UEe | supprimé |
| UPb | 2,1 | UEch | 11,4 |
| Total zones U | 1 003,7 | UEcf | 13,0 |
| 1AU | 11,7 | UEI | 14,1 |
| 2AU | 71,3 | Zone UEI abrogée suite à annulation partielle du PLU | 3,7 |
| Total zones AU | 83,0 | UI | 46,3 |
| A | 7,9 | UPor | 10,2 |
| Total zones A | 7,9 | UPb | 2,1 |
| NR | 2 337,8 | Total zones U | 991,8 |
| N | 215,3 | Total zones U abrogées | 17,9 |
| Nb | 5,4 | 1AU | 5,7 |
| Nf | 575,7 | Zone 2AU abrogée suite à annulation partielle du PLU | 71,3 |
| Ng | 14,8 | Total zones AU | 5,7 |
| Np | 5,2 | Total zones AU abrogé | 71,3 |
| Nf | 20,9 | A | 7,9 |
| Total zones N | 3 175,1 | Total zones A | 7,9 |
| TOTAL COMMUNE | 4 269,7 | NR | 2 337,8 |
| Espaces Boisés Classés | 365,9 | NR | 215,3 |
| | | Nb | 5,4 |
| | | Nf | 585,8 |
| | | Ng | 4,7 |
| | | Np | 5,2 |
| | | Nj | 20,9 |
| | | Total zones N | 3 175,1 |
| | | TOTAL COMMUNE | 4 269,7 |
| | | Espaces Boisés Classés | 365,9 |

Accusé de réception en préfecture
 033-213300058-20230803-2023-080ENV011a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

3. Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable

3.1. Description des évolutions apportées au plan local d'urbanisme

Les évolutions apportées au PLU sont les suivantes :

- Modifications de zonage :

- Extension de la zone UE, comprenant les zones d'équipements liés à l'accueil du public et mise en place d'un espace paysager de protection vis-à-vis des zones d'habitat (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme),
- Ajustements des limites de zonage, uniquement au sein des zones urbaines (UA, UAb, UAc, UB, UC, UCb, UCs), pour une meilleure cohérence des zones d'habitat pavillonnaires,
Il est précisé que les limites des zones A et N ne sont pas modifiées.
- Création d'une zone UBb, pour une meilleure protection des secteurs d'habitat balnéaire en centre-ville qui présentent un caractère patrimonial particulièrement marqué et intégration de prescriptions destinées à sa mise en valeur en cohérence avec le paysage urbain environnant,
- Création des zones UBs et UCs, pour affirmer la volonté de préserver la vocation d'hébergements sur les anciens sites de colonies de vacances,
- Extension du périmètre des servitudes de mixité sociale,
- Rectification d'une erreur matérielle de tracé relative à la délimitation d'un espace boisé classé (suppression d'environ 1 000 m²),
- Ajout de 5 emplacements réservés pour renforcer la sécurité au niveau de carrefours.

- Modifications apportées à la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- suppression de l'orientation de la zone 1AU chemin des bouviers, puisque cette zone 1AU a été urbanisée et est reclassée en zone UC,
- ajout d'une OAP sur les sites de camping (ex UEc) pour dédier principalement leur mutation à la production de logements à vocation sociale.

- Modifications de règlement :

- Ajustements et précisions de dispositions réglementaires, ayant pour objectif d'améliorer et de faciliter l'instruction des dossiers par une reformulation de certaines règles pour éviter tout quiproquo
- Actualisation du règlement en cohérence avec les nouvelles zones créées dans le cadre de la modification,
- Renforcement des dispositifs de mixité sociale,

- Actualisation des annexes du PLU.

Les précisions et les justifications des évolutions apportées sont détaillées dans le chapitre 2.

3.2. Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné par la procédure

3.2.1. Contexte de la planification

Documents de rangs supérieurs et documents applicables

Le territoire de la Commune d'Andernos-les-Bains est couvert par les documents de rang supérieur suivants :

- SRADDET de Nouvelle Aquitaine, adopté par le Conseil Régional, le 16 décembre 2019,
- PLU, approuvé par Conseil Municipal le 13 Juillet 2017,
- Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon, approuvé par décret en Conseil d'Etat, en 2004,
- Plan de Gestion du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon, créé par décret le 5 juin 2014,
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027, approuvé par le comité de bassin en 2022,
- SAGE "Nappes profondes de la Gironde", dont l'arrêté préfectoral modificatif d'approbation a été signé en 2013,
- SAGE "Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés", approuvé en 2013,
- Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Adour Garonne, approuvé en 2015,
- Plan Climat Air Energie Territoriaux, approuvé en 2018.

Il est précisé qu'il n'y a pas de SCOT applicable. Une procédure d'élaboration du SCOT est en cours (prescription en 2018).

Précédentes évaluations environnementales du PLU

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, approuvé en juillet 2017, une évaluation environnementale a été réalisée et intégrée au rapport de présentation du PLU.

Depuis, le document d'urbanisme n'a pas fait l'objet de procédure d'évolution.

3.2.2. Plan Local d'Urbanisme

Type de procédure

Il s'agit d'une modification de PLU. Les précisions sur le contenu et les objectifs sont inscrites dans la partie 1.

Caractéristiques générales du territoire concerné par la modification du PLU

La Commune d'Andernos-les-Bains comptabilise 12 242 habitants au 1^{er} janvier 2019 (source INSEE - dossier complet paru le 12/07/2022).

Les évolutions observées en termes de population et de logements (cf. tableaux extraits du dossier complet INSEE paru en Juillet 2022) montrent qu'Andernos est une commune attractive qui doit faire face à un accueil important et continu de population nouvelle sur son territoire.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

| | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2019 |
|---------------------------|---------|---------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Population | 4 676 | 5 119 | 5 971 | 7 176 | 9 254 | 10 793 | 11 575 | 12 242 |
| Densité moyenne (hab/km²) | 233,7 | 255,8 | 298,4 | 358,6 | 462,5 | 539,4 | 578,5 | 611,8 |

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2008 | 2008 à 2013 | 2013 à 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | 1,3 | 2,2 | 2,3 | 2,9 | 1,7 | 1,4 | 0,9 |
| due au solde naturel en % | 0,7 | -0,4 | -0,4 | -0,3 | -0,3 | -0,6 | -0,8 |
| due au solde apparent des entrées sorties en % | 1,2 | 2,6 | 2,7 | 3,2 | 2,0 | 2,0 | 1,8 |
| Taux de natalité (‰) | 12,8 | 10,9 | 9,5 | 9,3 | 7,7 | 6,0 | 4,3 |
| Taux de mortalité (‰) | 12,0 | 14,8 | 13,1 | 12,2 | 10,9 | 11,6 | 12,6 |

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
 Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

| | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2019 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ensemble | 3 682 | 4 621 | 5 414 | 6 531 | 7 477 | 8 349 | 8 962 | 9 634 |
| Résidences principales | 1 528 | 1 877 | 2 392 | 3 097 | 4 217 | 5 137 | 5 613 | 6 269 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 1 904 | 2 638 | 2 870 | 3 197 | 3 094 | 2 834 | 2 899 | 2 926 |
| Logements vacants | 250 | 106 | 152 | 237 | 166 | 378 | 449 | 438 |

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Caractéristiques spatiales du territoire concerné par la modification du PLU

Les évolutions des superficies de zones sont récapitulées dans le tableau de la partie 2.

Il est à retenir que **les modifications apportées ne concernent ni les zones agricoles (A) ni les zones naturelles (N) : les périmètres de ces zones restent inchangés.**

Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD

Le PADD du PLU en vigueur affiche les objectifs suivants en matière de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (extraits du PADD) :

- **Respecter la capacité d'accueil de la commune**
 - en tenant compte à la fois des espaces et milieux remarquables identifiés, de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, forestières et maritimes, et des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

- **Préserver le plateau forestier, en limitant l'habitat dispersé à l'existant.**
 - Éviter la création d'un bâti dispersé supplémentaire non nécessaire à la mise en valeur des terres et des espaces forestiers. Aussi, la constructibilité au sein du plateau forestier sera limitée à l'existant.

- **Réduire les superficies dédiées à l'urbanisation future par rapport à la décennie précédente**
 - Entre 1999 et 2012, 88,3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés soit environ 7,4 ha/an répartis de la manière suivante : 5,8 ha/an à vocation d'habitat et 1,6 ha/an à vocation d'activités.
 - L'hypothèse de développement prévu par la commune prévoit une réduction du rythme de la consommation foncière sur la période 2015-2030 avec une prévision de 4,4 ha/an prévu en vue du développement de l'habitat et 1,1 ha/an en vue du développement économique (-25%)

- **Développer un modèle urbain économe en ressource, en inscrivant le développement futur de la commune au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT à l'horizon 2030.**
 - Il s'agira pour la commune d'intensifier les espaces multifonctionnels existants en y localisant au moins 40% du développement urbain (pour les fonctions résidentielles équipements, services de proximité);
 - Le développement urbain se fera aussi sous la forme d'opération d'extension urbaine à vocation multifonctionnelle compte tenu des besoins en logements nécessaires (accueil des nouvelles populations souhaitant s'installer sur le territoire, décohabitation de ménages locaux, nouvelles formes d'habitat adaptées à des publics spécifiques), des capacités effectives de renouvellement urbain et de la volonté de préserver globalement le cadre de vie.

- **Tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, en développant des opérations d'ensemble plus denses et plus diversifiées que celles réalisées au cours des deux décennies passées.**
 - Un secteur central a été identifié dans le centre-ville d'Andernos-les-Bains où s'appliquera une densité minimale de 80 logements / ha ;
 - Dans des zones d'extensions multifonctionnelles, une densité minimale de 20 logements/ha sera respectée.

Caractéristiques de la procédure

Il s'agit d'une procédure de modification de PLU.

Les objectifs de cette procédure sont indiqués en partie 1 du document.

Les précisions et les justifications des évolutions apportées sont détaillées dans le chapitre 2.

La synthèse des évolutions apportées par la présente modification est détaillée dans le chapitre 3.1.

3.2.3. Sensibilités environnementales du territoire concerné par la procédure

Le document d'urbanisme

Le PLU de la Commune d'Andernos n'est pas concerné par :

- La loi Montagne,
- Un parc national, au titre de l'article L.331-2 du Code de l'Environnement,
- Un plan de prévention des risques technologiques (L.515-15 du Code de l'Environnement),
- Un périmètre de servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (L.515-8 du Code de l'Environnement),
- Un périmètre de servitudes sur des terrains pollués (L.515-12 du Code de l'Environnement),
- Un plan de prévention des risques miniers (L.174-5 du Code Minier),
- Un site patrimonial remarquable (L.631-1 du Code du Patrimoine),
- Un espace concerné par un arrêté de protection de biotope (R.411-15 du Code de l'Environnement),
- Un site d'intérêt géologique (R.411-17-1 du Code de l'Environnement),
- Une zone prioritaire pour la biodiversité (R.411-17-3 du Code de l'Environnement),

Le PLU de la Commune d'Andernos est concerné par :

- Loi littoral (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :
A ce titre, le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a précisé les modalités d'application qui ont été mises en œuvre sur le territoire, au titre des articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'Urbanisme).
- Site Natura 2000 du "Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin" ainsi que du "Bassin d'Arcachon et Cap Ferret" (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :
A ce titre, le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les incidences du PLU sur l'état de conservation de ces sites, concluant sur les incidences positives générées par le PLU (classement de ces espaces en zone de protection forte et en espaces boisés classés) et sur l'absence d'incidences directes négatives.
- Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :
A ce titre, le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les articulations des dispositions du PLU avec celles du parc, concluant sur la prise en compte et les incidences positives du PLU de par le classement de ces milieux en zone de protection forte.
- Sites inscrits : "Pointe des Quinconces", "Bois de Broustic", "Lieux dits du quartier neuf et du Bétey" et "Zones boisées situées en bordure du Bassin" :
A ce titre, le PLU classe les espaces boisés cités en espaces boisés classés.
- Plan de prévention des risques naturels : " incendie et feux de forêt", "inondation par submersion marine" (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :
A ce titre, le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les incidences du PLU sur les risques, concluant à la bonne prise en compte de ces risques au sein du PLU.
- Abords de monuments historiques : " substructions gallo-romaines" :
A ce titre, le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, mentionne l'existence de ces monuments et ils sont intégrés dans la pièce annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

- Zones humides (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :
A ce titre, le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a identifié les zones humides présentes sur le territoire et a analysé les incidences du PLU, concluant à la bonne prise en compte du PLU pour la préservation de ces milieux.

- Trame verte et bleue (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :
A ce titre, le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a identifié les trames vertes et bleues présentes sur le territoire et a analysé les incidences du PLU, concluant au fait que le document n'entraîne pas de conséquences négatives significatives sur les espaces naturels et la biodiversité de la Commune.

- ZNIEFF "Bassin d'Arcachon" et "Conche de Saint-Brice et réservoirs à poissons de la pointe des Quinconces" (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :
A ce titre, le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les incidences du PLU, concluant au fait que le document n'entraîne pas de conséquences négatives significatives sur les espaces naturels et la biodiversité de la Commune.

- Espaces naturels sensibles "site du domaine de Saint-Brice" (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :
A ce titre, le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les incidences du PLU, concluant au fait que le document n'entraîne pas de conséquences négatives significatives sur les espaces naturels et la biodiversité de la Commune.

- Espaces boisés classés (EBC) :
A ce titre, le PLU a identifié plusieurs EBC sur son plan de zonage.

Les secteurs qui font l'objet de la procédure

Les secteurs qui font l'objet de la procédure ne sont pas concernés par :

- La loi Montagne,
- Un plan de prévention des risques technologiques (L.515-15 du Code de l'Environnement),
- Un périmètre de servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (L.515-8 du Code de l'Environnement),
- Un périmètre de servitudes sur des terrains pollués (L.515-12 du Code de l'Environnement),
- Un plan de prévention des risques miniers (L.174-5 du Code Minier).

Les secteurs qui font l'objet de la procédure sont concernés par :

- La Loi littoral,
- Plan de prévention des risques naturels : "incendie et feux de forêt", "inondation par submersion marine",
- Espaces boisés classés (EBC).

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Les secteurs qui font l'objet de la procédure se situent à proximité :

- Site Natura 2000 du "Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin" ainsi que du "Bassin d'Arcachon et Cap Ferret",
- Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon,
- Sites inscrits : "Pointe des Quinconces", "Bois de Broustic", "Lieux dits du quartier neuf et du Bététy" et "Zones boisées situées en bordure du Bassin" :
- Zones humides,
- Trame verte et bleue,
- ZNIEFF "Bassin d'Arcachon" et "Conche de Saint-Brice et réservoirs à poissons de la pointe des Quinconces",
- Espaces naturels sensibles "site du domaine de Saint-Brice".

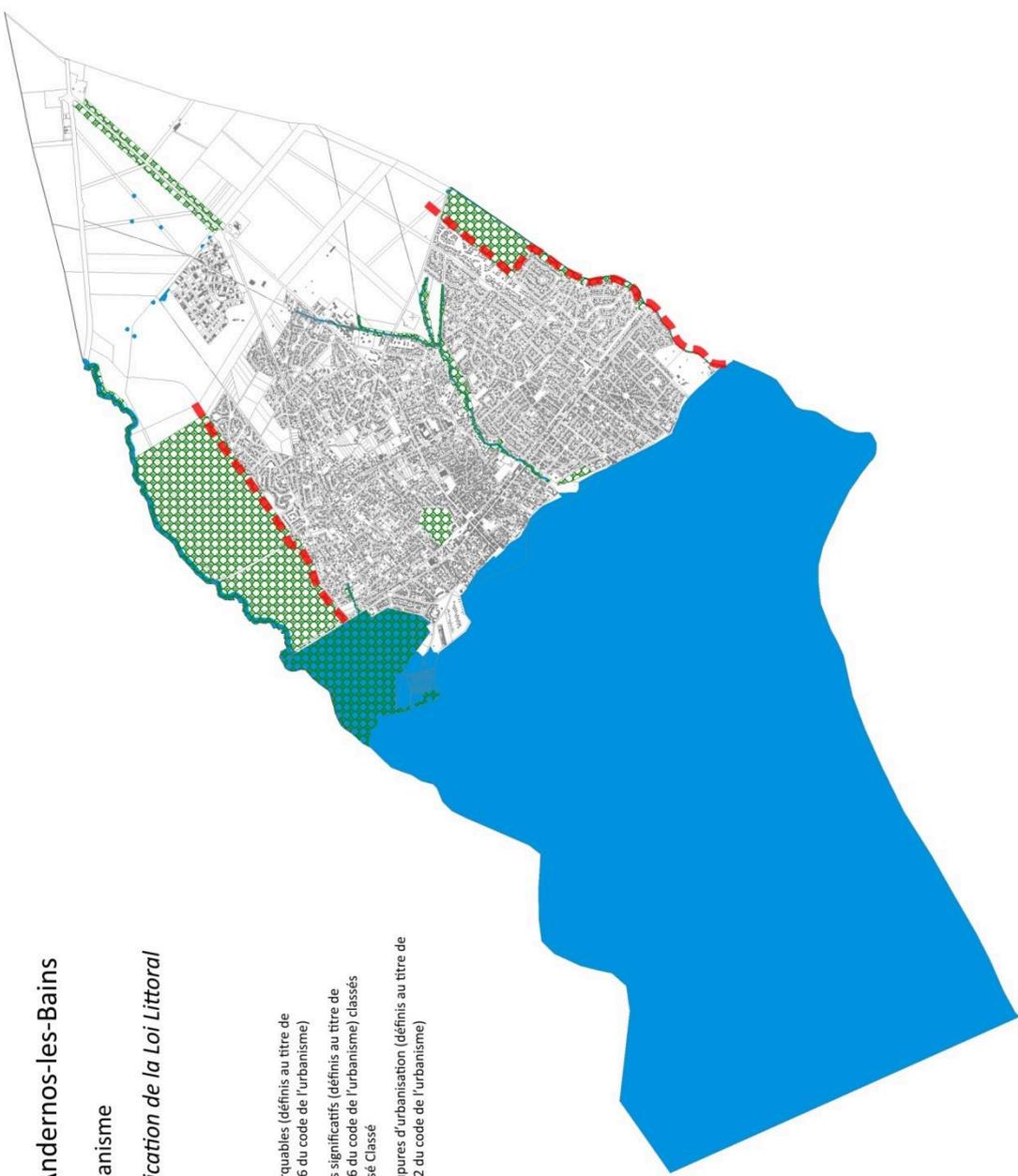
Constructions à usage d'habitation ou établissements recevant du public :

Les modifications apportées au PLU prévoient des constructions à usage d'habitation ou établissements recevant du public dans des secteurs impactés par le plan d'exposition au bruit de l'Aérodrome.

Ci-après, cartes extraites du PLU en vigueur :

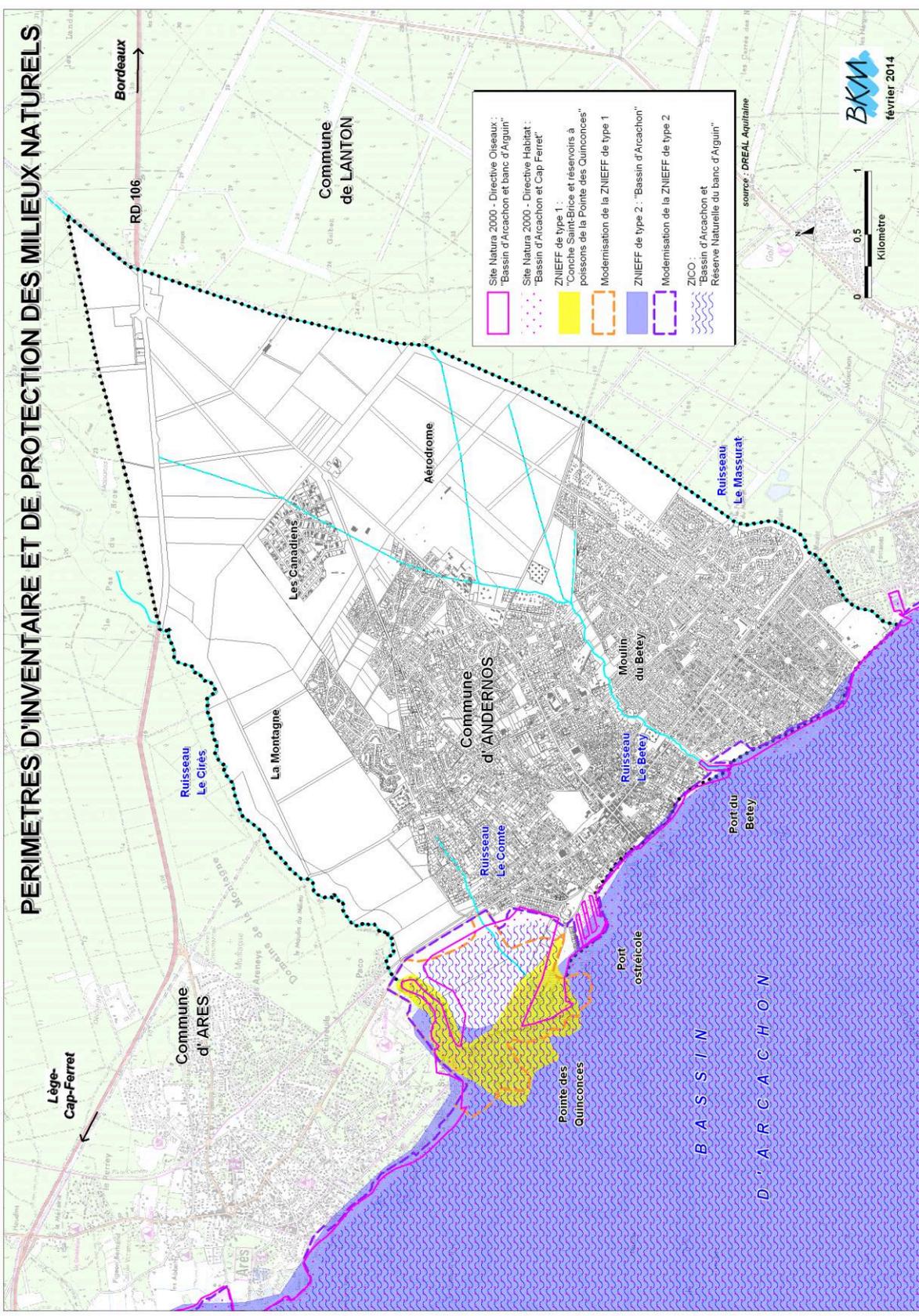
Commune d'Andernos-les-Bains
Plan Local d'Urbanisme
Éléments d'application de la Loi Littoral

-  Espaces remarquables (définis au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme)
-  Espaces boisés significatifs (définis au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme) classés en Espace Boisé Classé
-  Limite des coupures d'urbanisation (définis au titre de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme)

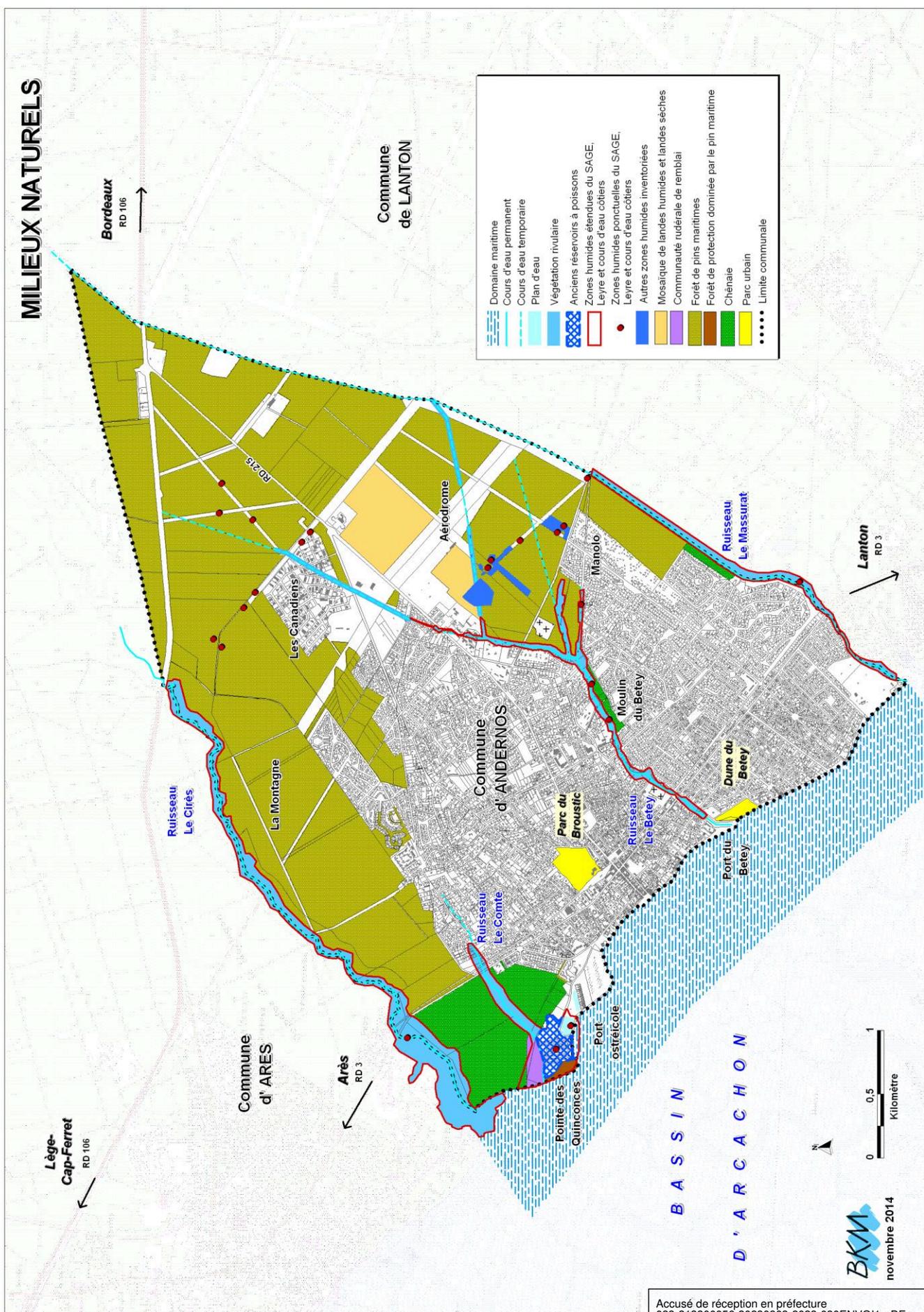


Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

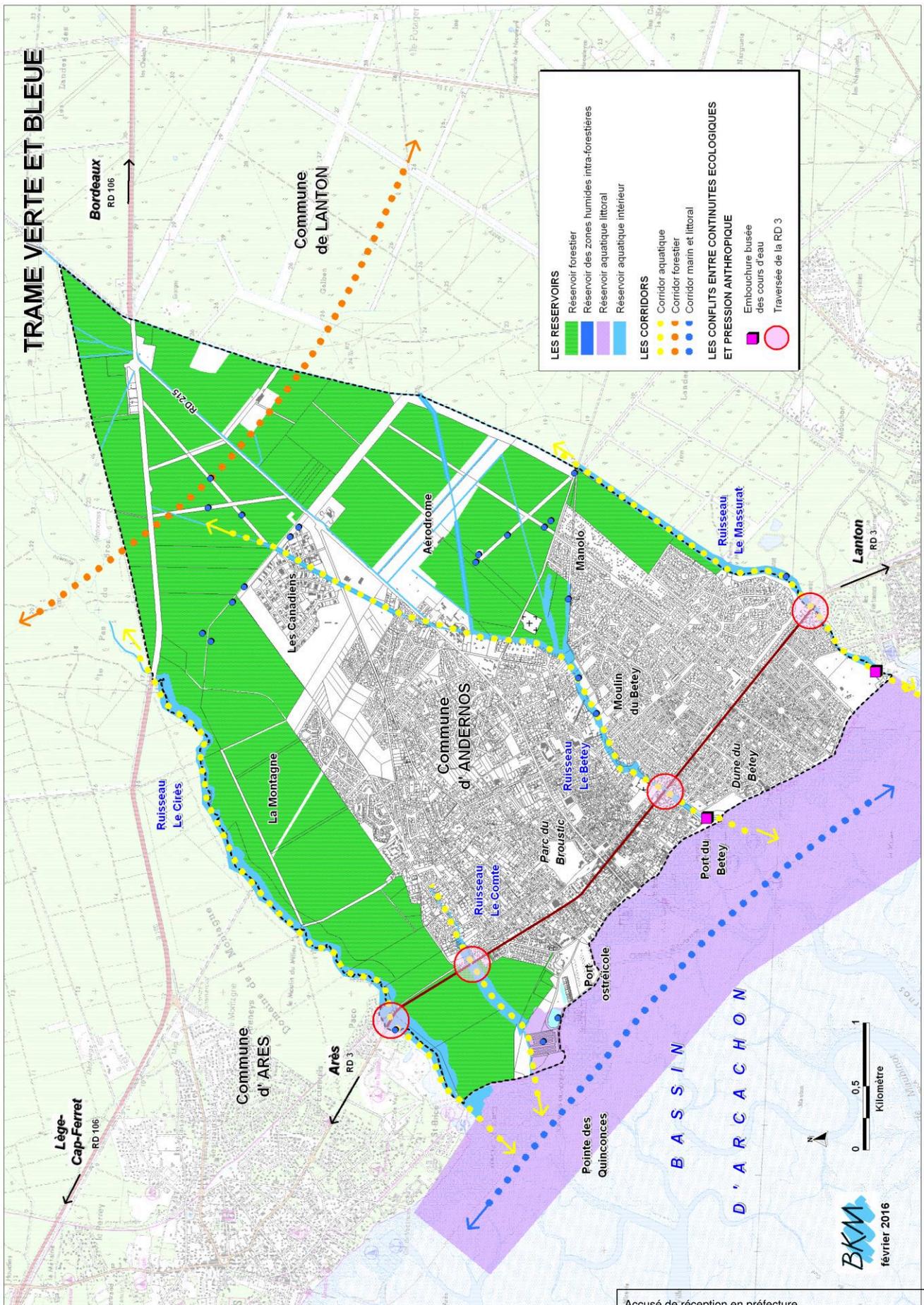


Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

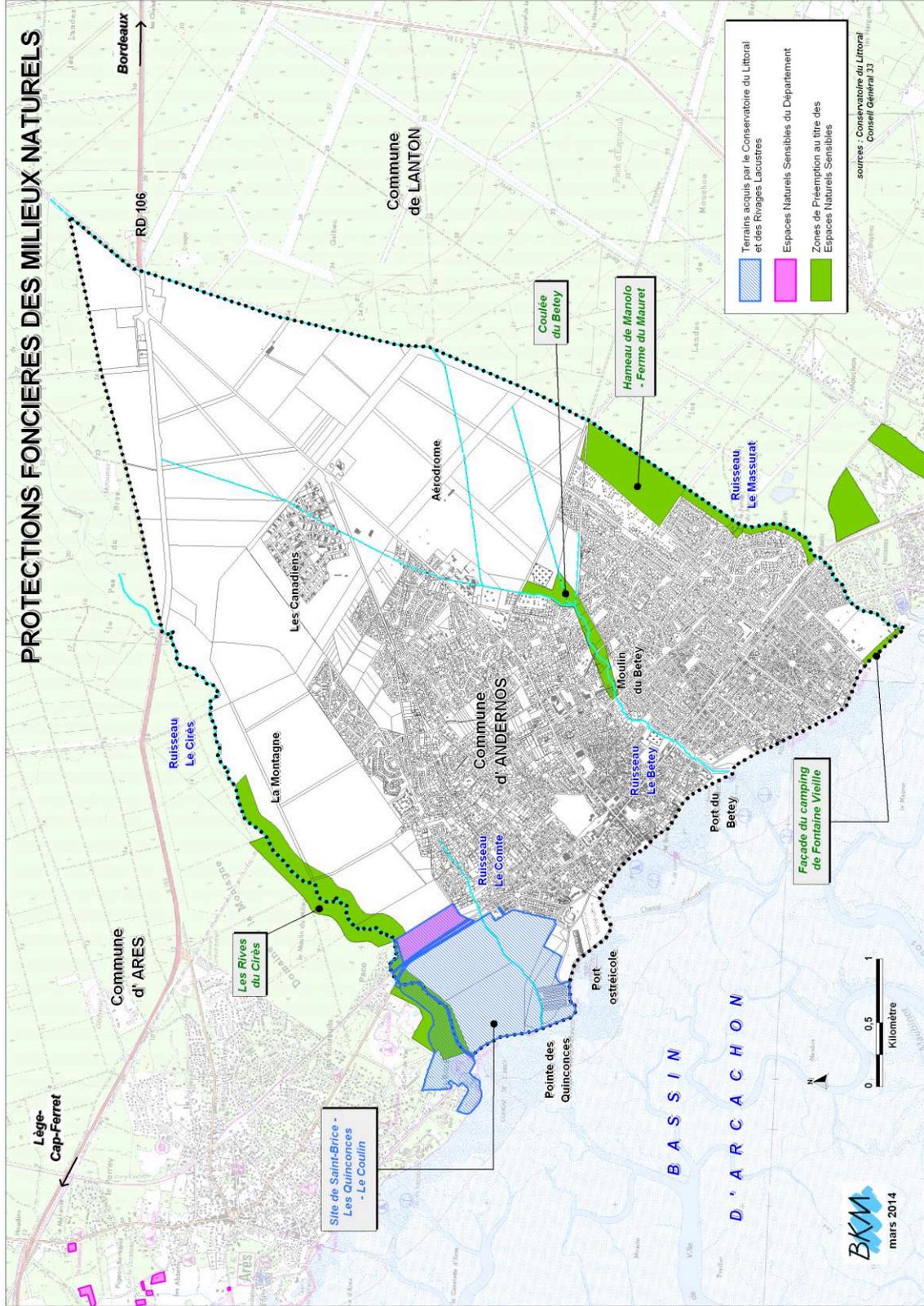


Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

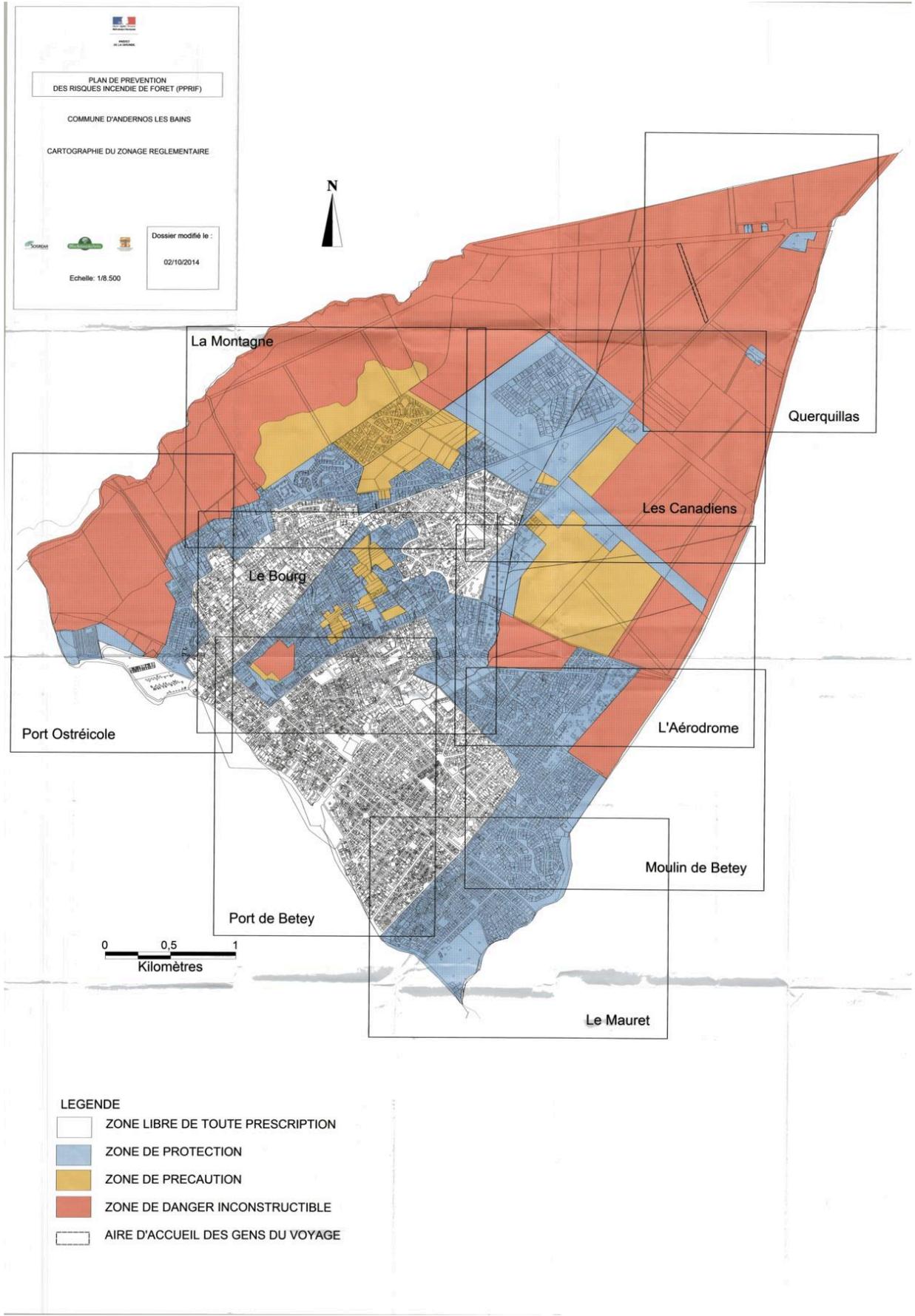




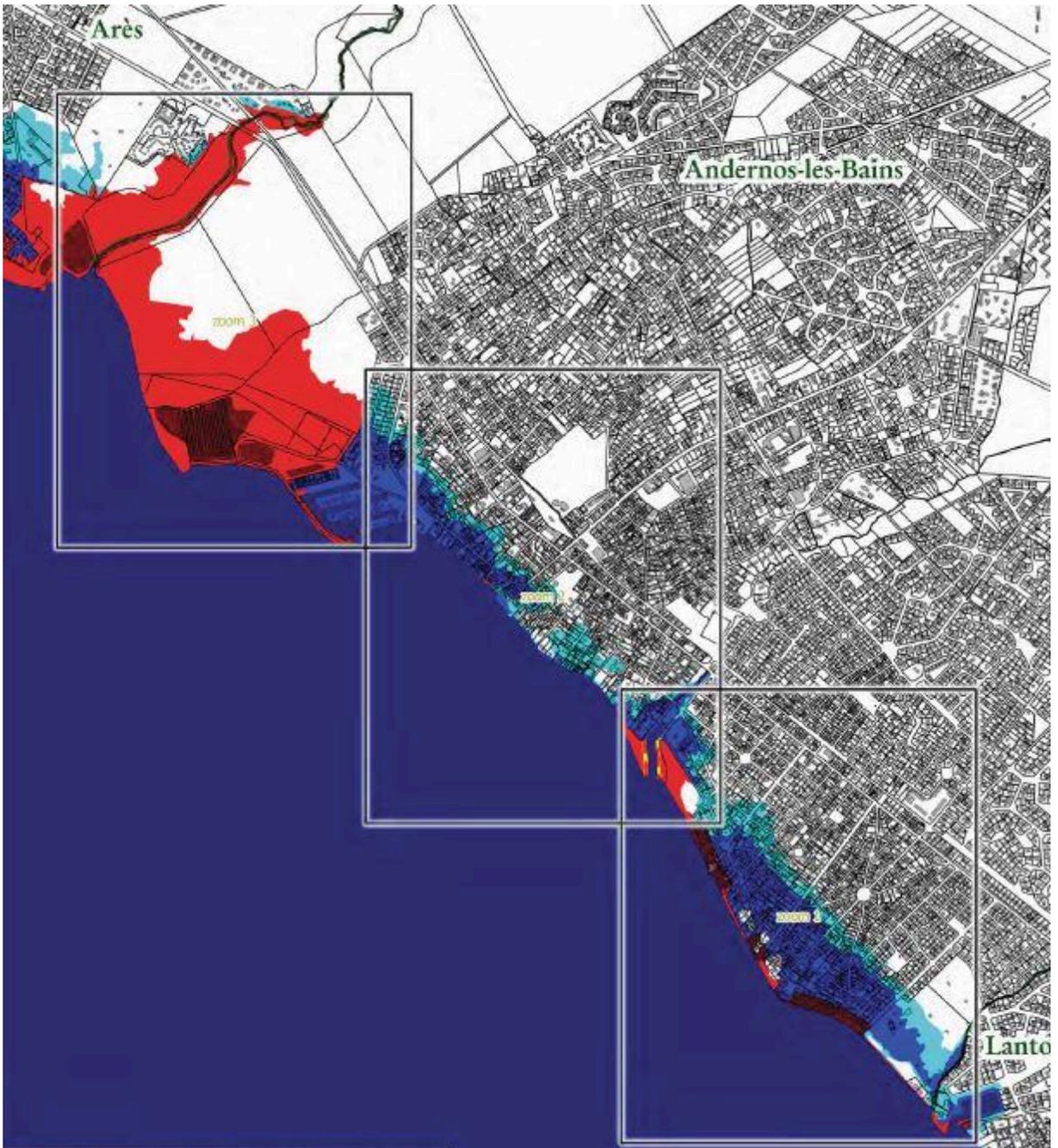
Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVO11a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023



Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023



Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023



Approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019

Zonage réglementaire

| | | |
|--------|---------------------|------------|
| Grenat | Rouge-Port | Bleu |
| Rouge | Rouge centre urbain | Bleu clair |
| | Rouge hôpital | |

Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
Commune de Andernos-les-bains

Cadastre et parcellaire 2016

Limites communales
 Plan d'eau

DDEM 33 / SRGC / PPRL Plan d'ensemble Avril 2019 1/15000

Accusé de réception en préfecture
 033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
 Date de télétransmission : 07/08/2023
 Date de réception préfecture : 07/08/2023

3.3. Auto évaluation - justifications pour lesquelles le projet de modification n°1 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

En préambule, les modifications apportées dans le cadre de la modification du PLU s'inscrivent dans les orientations du PADD :

- elles respectent les conditions de capacité d'accueil identifiées, car les évolutions de zonage portent uniquement sur les zones U et AU, en restant dans les limites des zones urbaines initiales. Les périmètres des zones A et N restent inchangés.
- elles participent à développer un modèle urbain économe en ressource, en augmentant la densité au sein des espaces urbains multifonctionnels et en anticipant la mutation des sites occupés par des campings, vers des secteurs d'habitat, avec obligations de production de logements locatifs sociaux.

3.3.1. Susceptibilités d'affecter significativement un site Natura 2000

Les 2 sites Natura 2000 identifiés sur Andernos sont classés en zone NR dans le PLU, avec une réglementation garantissant la préservation de ces espaces.

Il est rappelé que lors de l'élaboration du PLU, les incidences sur les atteintes à l'état de conservation des sites Natura 2000 ont été analysées dans le cadre de l'évaluation environnementale. Les conclusions étaient les suivantes : "*le PLU génère principalement des incidences positives du fait du classement en zone de protection forte (NR) et en Espaces Boisés Classés (EBC) les zones Natura 2000 et les autres espaces fréquentés par les espèces d'intérêt communautaire*".

- ⇒ La modification du PLU ne portant que sur certaines zones urbaines, les limites de la zone NR et donc les espaces de protection forte restent inchangées dans le cadre de la modification.
- ⇒ Les ajustements et précisions des dispositions réglementaires inscrits dans la modification du PLU, ne sont pas de nature à avoir des incidences directes et indirectes significatives sur les sites Natura 2000.

En conclusion, les incidences sur les sites Natura 2000 sont faibles à très faibles.

3.3.2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité. Les conclusions ont montré que "*les dispositions du PLU permettaient une protection renforcée des espaces à plus fort enjeu écologique et préservait les continuités écologiques, par leur classement en zone Naturelle (NR et Nf) et que les extensions de l'urbanisation (1AU) envisagées portaient sur des secteurs à faible enjeu écologique*".

- ⇒ Les modifications apportées dans le cadre de la procédure de modification de PLU ne concernent pas les limites des zones naturelles (N), qui restent inchangées.
- ⇒ Les ajustements et précisions des dispositions réglementaires inscrits dans la modification du PLU, ne sont pas de nature à avoir des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.
- ⇒ Les modifications apportées sur les zones 1AU sont uniquement des ajustements de dispositions de règlement. Il n'y a pas de création de nouvelle zone AU.
- ⇒ Enfin, la modification génère la suppression d'environ 1000 m² d'EBC délimité sur une parcelle constructible d'un lotissement, sur laquelle il y a une habitation réalisée. Il s'agit donc ici de corriger une erreur de limite du trait de périmètre de l'EBC, lors de l'élaboration du PLU.

En conclusion, les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité sont très faibles à nulles.

3.3.3. Incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)

La modification de PLU :

- n'apporte aucun changement sur les limites des zones agricoles et naturelles, qui restent strictement les mêmes. Il n'y a pas de capacités constructibles nouvelles qui sont créées dans le cadre de cette modification de PLU, sur des zonages initialement agricoles ou naturels.
- apporte des transferts de classement de zones urbaines, toujours dans les mêmes limites que l'enveloppe initiale. Ainsi, les occupations de sols et les modalités de constructions évoluent sur certains zonage (exemple : classement UEc en UEch), mais restent toujours sur des secteurs initialement classés en zone U et déjà urbanisés,
- les zones 1AU non encore urbanisées ne sont pas modifiées, ce qui ne génère donc pas de création de capacités constructibles supplémentaires assimilables à de la consommation ENAF.

En conclusion, les incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sont nulles.

3.3.4. Incidences sur une zone humide

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur les zones humides. Les conclusions ont montré que "*l'ensemble des zones humides identifiées sur le territoire font l'objet d'une protection de par leur classement en zones Naurelle (NR, Nf et N) et aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est située dans ou à proximité d'une zone humide du SAGE*". Seul le secteur nommé "le Communal", initialement classé en zone 2AU (zonage abrogé suite à l'annulation partielle du PLU par le TA le 10-10-2019), avait été identifié comme comprenant plusieurs zones humides.

- ⇒ La modification de PLU ne porte pas sur le secteur "Communal".
- ⇒ Les limites de zonage N et ses sous-secteurs ne sont pas modifiés dans cette procédure de modification.
- ⇒ Aucune protection liée à la préservation des zones humides, mise en œuvre dans le PLU (zonage et règlement), n'est changée ou supprimée dans le cadre de cette modification.

En conclusion, les incidences sur les zones humides sont nulles.

3.3.5. Incidences sur les réseaux

Eau potable

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur l'eau potable. Les conclusions ont montré que "*sur le plan technique et réglementaire, les installations de production de la commune sont en mesure de satisfaire l'augmentation de la demande en eau potable liée au développement de l'urbanisation*".

- ⇒ La modification du PLU n'engendre pas une augmentation des capacités constructibles, et donc des besoins en matière d'eau potable, puisque les objectifs visés sont les suivants :
 - reformuler/ préciser certaines dispositions réglementaires pour éviter tout quiproquos lors de l'instruction de dossiers,
 - revoir la répartition dans la programmation des opérations urbaines d'au moins 10 logements, afin de renforcer l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux.
- ⇒ Les précisions réglementaires apportées en matière de gestion d'eau potable ne sont pas de nature à générer des incidences significatives sur les besoins associés.

En conclusion, les incidences sur l'eau potable sont faibles à très faibles.

Reception en préfecture
033-213300056-20230803-2023-080ENVOI1a-DE
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Eaux pluviales

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur les eaux pluviales. Les conclusions ont montré que les dispositions réglementaires mises en œuvres dans le PLU sont "*favorables à la recharge des nappes et à la préservation de la qualité des eaux des milieux récepteurs et limitent le risque de débordement des cours d'eau et fossés*".

- ⇒ Les modifications du PLU ne portent pas sur les dispositions réglementaires en matière d'eaux pluviales.

En conclusion, les incidences sur les eaux pluviales sont nulles.

Assainissement

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur l'assainissement collectif et non collectif. Les conclusions ont montré que "*la station d'épuration était en mesure d'absorber les charges supplémentaires d'eaux usées générées par le développement de l'urbanisation*" et que le PLU n'autorise pas l'installation de dispositifs d'assainissement autonome dans les zones U et AU.

- ⇒ La modification du PLU n'engendre pas une augmentation des capacités constructibles, et donc pas de besoins supplémentaires en matière d'assainissement, puisque les objectifs visés sont les suivants :
- reformuler/ préciser certaines dispositions réglementaires pour éviter tout quiproquos lors de l'instruction de dossiers,
 - revoir la répartition dans la programmation des opérations urbaines d'au moins 10 logements, afin de renforcer l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux.
- ⇒ Les précisions réglementaires apportées en matière d'assainissement ne sont pas de nature à générer des incidences significatives sur les besoins associés.

En conclusion, les incidences sur les réseaux d'assainissement sont faibles à très faibles.

3.3.6. Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

La création d'un secteur particulier (UBb) associé à une réglementation visant à préserver les caractéristiques de ce tissu urbain spécifique participent à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti de la Commune.

Il en est de même pour la bande paysagère identifiée, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à l'interface de la zone d'équipements publics et d'habitat au sud de l'avenue Pierre de Coubertin. Elle vise à préserver la bande boisée existante.

En conclusion, les incidences sur le paysage et le patrimoine sont positives et permettent de préserver davantage le patrimoine bâti et paysager.

3.3.7. Incidences sur les sols pollués

Deux sites pollués avaient été identifiés dans le rapport de présentation du PLU, lors de son élaboration. L'analyse des incidences du PLU a montré la prise en compte de ces sites pollués par le classement de l'ancienne décharge en zone Np, autorisant uniquement des projets d'installation de panneaux photovoltaïques, et le classement de l'ancienne scierie en zone Ul, correspondant aux activités artisanales et semi industrielles.

- ⇒ Aucun changement de zonage sur ces sites n'est effectué par la présente modification de PLU. De plus, les changements au niveau du règlement apportés dans le cadre de cette procédure de modification ne sont pas de nature à augmenter les risques associés.

En conclusion, les incidences sur les sols pollués sont nulles.

3.3.8. Incidences sur les risques et nuisances

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur les risques et les nuisances.

Risque inondation

Les conclusions avaient montré la bonne prise en compte des risques de submersion marine, d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement des eaux pluviales et par remontées de nappes, avec :

- *"un zonage qui ne prévoit pas de zones à urbaniser (AU) dans les secteurs d'aléas de submersion marine de retour centennal,*
- *des prescriptions en matière de reculs des constructions par rapport aux cours d'eau, fossés et crastes qui assurent des distances de protection qui sont de nature à préserver au mieux les constructions,*
- *des prescriptions réglementaires qui sont de mesure à réduire les incidences des remontées de nappes sur les nouvelles constructions et installations".*

Seul le secteur nommé "le Communal", initialement classé en zone 2AU (zonage abrogé suite à l'annulation partielle du PLU par le TA le 10-10-2019), avait été identifié comme comprenant 2 crastes alimentant le ruisseau du Bétay, crastes pouvant déborder et inonder les abords.

- ⇒ La modification de PLU ne porte pas sur le secteur "Communal".
- ⇒ Les ajustements et précisions des dispositions réglementaires inscrits dans la modification du PLU, ne modifient pas les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation.
- ⇒ La modification du PLU améliore la prise en compte du risque inondation par submersion marine, par l'ajout, en pièce annexe, du Plan de Prévention du Risque Inondation par Submersion Marine (PPRISM) : arrêté, règlement, dossier cartographique.

Risque feux de forêt

Les conclusions avaient mentionné la situation en zone bleue (aléa faible) ou orange (aléa important et/ ou défendabilité insuffisante) des zones à urbaniser (AU) et les prescriptions réglementaires visant à réduire le risque feux de forêt. Il est également précisé que le règlement du PLU rappelle que les prescriptions du PPRIF s'imposent au PLU et que le PPRIF constitue une des pièces annexes du PLU.

- ⇒ Les ajustements et précisions des dispositions réglementaires inscrits dans la modification du PLU, ne modifient pas les dispositions relatives à la prise en compte du risque feux de forêt.

Risques technologiques

Les conclusions avaient mentionné la bonne prise en compte des risques industriels car "*le PLU évite toute proximité entre la zone d'activités économiques du CASI (UI) et les zones d'habitat et d'équipements accueillant des populations sensibles*" et la bonne prise en compte du risque transport des matières dangereuses car "*les zones à urbaniser 1AU et 2AU sont éloignées à plus de 500m de la canalisation de transports d'hydrocarbures Guagnot-Berganton et de ses périmètres de danger*".

- ⇒ Les modifications apportées dans la présente procédure ne modifient pas les limites de la zone UI et des zones N, UEI et UE limitrophes.
- ⇒ Les modifications apportées ne créent pas de nouvelles zones à urbaniser.

Nuisances sonores

Les conclusions avaient conclu la bonne prise en compte des nuisances sonores car "*toutes les zones 1AU s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé*", "*le PLU ne prévoit pas de zones 1AU à vocation d'habitat dans les zones affectées par le bruit des RD3, RD 106 et RD215*" et "*aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat n'est prévue dans les zones de gêne sonore du PEB de l'aérodrome*".

- ⇒ Les modifications apportées par la présente procédure ne créent pas de nouvelles zones à urbaniser.

En conclusion, les incidences sur les risques et nuisances sont faibles à très faibles.

3.3.9. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur la maîtrise de l'énergie, l'air et le climat. Les conclusions ont montré que le PLU prenait en compte les dispositions nécessaires en faveur de la maîtrise de l'énergie, de la qualité de l'air et des émissions de gaz à effets de serre, à travers les outils cumulés suivants :

- dispositions inscrites dans le règlement (articles 6, 7, 10, 11, 12)
- décisions des choix de classement des zones (classement des zones 1AU en moyenne à moins de 1,5 km du centre-ville),
- dispositions pour favoriser les déplacements doux (emplacements réservés, OAP, ...),
- orientations favorables à la réduction des consommations énergétiques et qui prévoient aussi des densités limitant l'étalement urbain dans les OAP.

Les modifications apportées dans le cadre de la procédure de modification de PLU ne créent pas de nouvelles zones à urbaniser (AU) et ne changent pas les OAP existantes sur les zones 1AU. De plus, les ajustements et précisions des dispositions réglementaires inscrits dans la modification du PLU, ne sont pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'air, l'énergie et le climat.

En conclusion, les incidences sur l'air, l'énergie et le climat sont faibles à très faibles.