

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

# A - DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES

### ARTICLE A-I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de BIARRITZ (y compris les terrains classés comme espaces boisés à protéger) aux personnes physiques, morales, publiques et privées.

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

1. Sont et demeurent applicables au territoire communal.

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

#### Article R.111-2

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

#### Article R.111-4

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

#### Article R.111-15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R.126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
  - le droit de préemption urbain
  - les zones d'aménagement différé
  - les zones de préemption départementales des espaces naturels sensibles.
4. La Loi dite « Loi Paysage » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages (Code de l'Environnement).
5. L'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.
6. Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.
7. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (Code de l'Environnement, article L.1210-1 et suivants).
8. La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003
9. La loi du 30 juin 2006 sur le logement
10. La loi Littoral
11. La Loi ALUR du 24 mars 2014
12. La Loi LAAF du 13 octobre 2014

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

## **ARTICLE A III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

0. zones urbaines U
1. zone à urbaniser AU
2. zones naturelles N

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent ; les documents en « version papier » prévalent sur toute lecture directe informatique.

Il comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

**ARTICLE A IV - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES DIVERSES :****- ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

**- MODALITES D'EXAMEN D'INSERTION AU SITE**

Pour la délivrance d'un arrêté de permis de construire, le Maire pourra se faire assister des Conseils Architecturaux de son choix qui proposeront un avis motivé. Il pourra être demandé une étude d'ordonnancement architectural ou tous documents permettant de juger de l'insertion du projet dans le site.

**ARTICLE A-V - CAS PARTICULIERS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE A-VI - OUVRAGES TECHNIQUES**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement sous réserve d'application des servitudes et d'intégration au site, les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, quelque soit la zone sont soumis aux règles d'implantation ci-après:

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à l'alignement lorsque l'ouvrage participe à l'ensemble urbain ou au mobilier urbain, en retrait par rapport à l'alignement au droit d'espaces naturels ou paysagers comportant des talus ou des haies.
- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 m ou en limite séparative (la limite séparative touchant une voie) ; en fond de parcelle, minimum à respecter 1 m.

**ARTICLE A-VII - ZONES DE BRUITS**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE A-VIII - EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL**

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement s'appliquent aux ouvrages et travaux d'infrastructures et d'équipements présentant un caractère d'intérêt public qualifiés de projet d'intérêt général (P.I.G.), réalisés par les personnes publiques ayant la qualité d'intervenant définie à l'article R.121.13 du Code de l'Urbanisme (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône et poste électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement,...).

## **ARTICLE A-IX - PERIMETRES A RISQUES ARCHEOLOGIQUES**

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

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

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

## **B - PREAMBULE ET DEFINITIONS**

### **ARTICLE B-1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les démolitions,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- les stationnements des caravanes,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou nuisances pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des nuisances.

#### **ARTICLE B-2 - LE TERRAIN**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

#### **ARTICLE B-3 - LES DIVISIONS FONCIERES**

Une unité foncière peut être divisée. Toutefois, à l'intérieur des zones déterminées conformément à l'article L-111-5-2 du Code de l'Urbanisme, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, est soumise à déclaration préalable. La division peut être refusée lorsque « par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participent ces espaces ».

La réforme du permis de construire du 5 janvier 2007 a introduit le « permis d'aménager » ou un régime de déclaration préalable aux aménagements. Les lotissements sont donc définis en application de l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le terme lotissement s'applique dès le 1<sup>er</sup> détachement parcellaire.

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

Les documents, et notamment les règlements, concernant les lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme, mais les modifications doivent être compatibles avec les dispositions du présent règlement.

#### **ARTICLE B-4 - LES HABITATIONS**

Définition :

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.111-31, R.111-32, R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE B-5 - L'EMPRISE AU SOL**

Définitions :

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

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

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

#### **ARTICLE B-6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT**

**6-1** - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc...

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

**6-2** - Des terrains peuvent être classés par ce Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L-130 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

**6-3** - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique. Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles, sauf prescriptions particulières du règlement.

#### **ARTICLE B-7 - LA HAUTEUR DES IMMEUBLES**

La hauteur maximale des constructions est donnée,  
soit en hauteur plafond, en valeur absolue, sous forme d'une cote ngf,  
soit sous forme d'altitudes cotées en mètres, fixée par rapport au niveau du sol,  
soit sous forme d'une limite cumulée par altitudes cotées en mètre et nombre d'étages maximum.  
Dans ce dernier cas la prescription la plus contraignante s'applique.

##### Le niveau

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie à une hauteur supérieure à 1,80 m (calcul de la surface de plancher).

Le sous-sol est défini comme un niveau majoritairement ou totalement en-dessous de la surface du sol.

En cas de niveau semi-enterré, celui-ci ne pourra être considéré comme un sous-sol que s'il est majoritairement sous la surface du sol et qu'il ne présente aucune ouverture de plain-pied en dehors des portes de garages.

Le comble

L'énoncé en étages par un nombre de niveau, plus comble, permet de prévoir un seul étage supplémentaire en comble au delà de la cote d'égout mentionnée sous réserve que cet étage ne présente pas une hauteur sous plafond supérieure à 3,00m et que les exigences d'habitabilité ne portent pas atteinte à la simplicité architecturale des toitures à pentes non brisées. Cette possibilité d'étage partiel supplémentaire en comble ne s'applique pas aux toitures mansardées, objets d'une règle de hauteur particulière.

Sont considérés comme étages en comble, les étages dont le niveau de plancher est situé au dessus du niveau de l'égout de toiture moins 1,00m.

La hauteur des constructions réglementée au présent P.L.U., se réfère aux éléments architecturaux suivants :

Le sol :

l'un des ces deux niveaux de références est mentionné à l'article 10 de chaque zone :

**a - Le niveau du sol au droit des immeubles** pris sur l'espace public; il correspond au niveau du trottoir pris à l'aplomb de la façade ou pris au droit de la façade et perpendiculairement à celle-ci s'il y a retrait. Lorsque la voie est en pente, le linéaire de façade sur l'espace public sera divisé en sections de 20,00 mètres de longueur maximum et le niveau de sol de référence sera pris pour le calcul de la hauteur maximum à partir du point le plus haut de chaque section et perpendiculairement à la ligne d'implantation de la façade.

En l'absence de trottoirs, le niveau de référence sera donné par la Commune. En cas d'aménagement de trottoir, la côte de niveau sera la côte ngf déclarée par le demandeur.

**b - Le niveau du sol naturel de la parcelle;** la référence d'altitude sera calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas en limite d'emprise du bâti projeté, en considérant le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux ou du sol fini extérieur à l'emprise de l'immeuble s'il est plus bas.

L'égout de toiture :

On distingue deux types de couverture à toiture en pente:

- les couvertures à versants uniques entre l'égout de toit et le faitage
- les couvertures à toit brisé dites "mansardes"

pour les couvertures à versants uniques

. L'égout de toiture sera le niveau maximum de la maçonnerie sous le débord de toiture en son point le plus bas, ou sous le chéneau, en considérant une épaisseur maximale de toiture de 0,30 m, couvrement compris; cette référence ne concerne pas les lucarnes, chiens assis et ouvrages divers qui sont soumis à appréciation architecturale.

. La référence à l'égout de toiture s'applique quelque soit le sens de la pente (égout sur rue, ou égout perpendiculaire à la rue).

**pour les couvertures à toit brisé dites "mansardes".**

(en zone UA).

. La référence de hauteur déterminée par le niveau d'acrotère pour le calcul des hauteurs maximales des immeubles avec combles mansardés se situera en un point moyen de la façade à forte pente de toiture de la mansarde :

Le niveau cité " à l'égout" pour les toits non brisés à articles UA 11 sera appliqué, dans ce cas, à l'altitude moyenne entre le niveau de l'égout de mansarde (ou acrotère de maçonnerie) et le niveau du bourseau du terrasson. Dans ce cas le calcul de hauteur s'applique sur une hauteur de brisis limitée à 3,20 mètres.

L'acrotère :

. Le niveau d'acrotère s'applique au nu supérieur du relevé d'étanchéité d'une terrasse ou d'un balcon supérieur, non compris le garde-corps éventuel ou les jardinières dont la hauteur par rapport au niveau d'acrotère n'excédera pas 1,00 m.

. En cas d'expression architecturale particulière, le niveau d'acrotère théorique sera compté à la côte + 0,30 par rapport au niveau du nu supérieur de la terrasse pris à son point le plus haut.

Le faitage :

. Le niveau de faitage de toitures à pentes sera pris au point le plus haut de la construction, et à priori de la couverture, non compris les ouvrages techniques tels que cheminées, murs coupe-feu, ou pignons saillants.

Volume-enveloppe :

. Le volume-enveloppe correspond à la forme géométrique définie au règlement dans lequel devra s'inscrire le volume bâti, y compris les matériaux de revêtement et de couverture, et non compris les saillies autorisées telles que moulures, lucarnes, châssis de toiture, balcons, cheminées, et murs coupe-feu.

**ARTICLE B-8 - LES CLOTURES**

On distingue :

Les clôtures sur voies et places dites clôtures sur l'espace public:

. Les clôtures sur l'espace public, situées en limite du domaine public et du domaine privé, limite définie par le terme "alignement".

. Les clôtures sur des espaces privés à usage collectif, dont le rôle est de séparer des voies de desserte ou des espaces communs de lots disposant d'espaces privatifs. Dans ce cas, la clôture répondra aux mêmes règles que celles définies pour la limite sur l'espace public.

Les clôtures en limites séparatives :

. Les clôtures entre parcelles privées non destinées à des fonctions de desserte sont l'objet de règles spécifiques, généralement différentes des prescriptions imposées aux clôtures sur les voies et places publiques et privées.

Décret du 5 janvier 2007, rappel :

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

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

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

**ARTICLE B-9 - LA VOIRIE ET LES ACCES**

**9-1** - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Subdivision de l'Equipement pour les voies nationales et départementales, et le Service Communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

**9-2** - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation : il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir Par. 7-1).

**ARTICLE B-10 - NORMES APPLIQUEES AU P.L.U. POUR  
LE CALCUL DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

Dimensions minimales des places à l'air libre ou sur aires couvertes :

1) Places perpendiculaires à la voie de circulation :

longueur : 5 m  
largeur : 2,30 m  
3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées  
dégageant : 6 m

2) Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation) :

longueur : 5 m  
largeur : 2,30 m  
3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées  
dégageant : 4 m

3) Places longitudinales à la voie de circulation :

longueur : 5 m  
largeur : 2 m  
Pas de possibilité de créer des places pour les véhicules des personnes handicapées sauf traitement particulier du trottoir ou du bas côté.

Le nombre de place de stationnement maximum fixé par le règlement aux "articles 12" relatifs à chaque zone, sera calculé par l'application des normes prescrites par le P.L.U., et arrondi au nombre entier le plus proche.

**ARTICLE B-11 : illustration des règles de hauteur**

Voir le tableau graphique ci-après.

Les définitions ci-après ne s'appliquent pas pour le secteur UCc (zone à plan de masse de la Z.A.C. de Kléber) qui disposent de règles spécifiques portées à l'article UC 10.

Référence au plan 1/2000 du POS	Contrainte en altitude cotée (UA et UB)		Contrainte par nombre de niveaux autorisés	
	Cas général (UA et UB)	Cas de la couverture mansardée (UA)	UA et UB	UA
<b>1</b>			<p><math>R+1+C</math> maxi</p>	<p><math>R+1+C</math> maxi</p>
<b>2</b>			<p><math>R+2+C</math> maxi</p>	<p><math>R+2+C</math> maxi</p>
<b>3</b>			<p><math>R+3+C</math> maxi</p>	<p><math>R+3+C</math> maxi</p>
<b>4</b>			<p><math>R+4+C</math> maxi</p>	<p><math>R+4+C</math> maxi</p>
<b>5</b>			<p><math>R+5+C</math> maxi</p>	<p><math>R+5+C</math> maxi</p>

**ARTICLE B-12 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT**

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment,

- Le zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé le 17/12/2014, annexé au PLU.
- le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et à la Mairie.

L'équipement des sorties d'assainissement des constructions enterrées ou situées en contrebas de sols de rues correspondant à la desserte en réseaux sera doté d'un clapet anti-retour.

**ARTICLE B-13 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR  
DES CONSTRUCTIONS**

La référence au passé ne constitue pas la seule démarche possible pour imaginer l'architecture d'aujourd'hui et de demain qui peut naître d'une réflexion approfondie sur la fonction de la construction envisagée.

Pour les opérations importantes, il est recommandé de prendre l'avis des conseillers spécialisés, tels que Architecte-Conseil, C.A.U.E. ..., afin de favoriser une insertion la plus harmonieuse possible du bâtiment dans le patrimoine architectural de Biarritz.

**ARTICLE B-14 - OUVRAGES PUBLICS  
ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateur ...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, sportifs, touristiques, hospitaliers, administratifs ...).

- Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- . Elle doit avoir une fonction collective,
- . La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- . Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

**ARTICLE B-15 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES**

Les nuisances dues aux activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées de fait par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités. (Article L.112.16 du Code de la Construction).

**ARTICLE B-16 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une unité foncière. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville » (article L.151-22 du Code de l'Urbanisme).

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}$$

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle ou l'unité foncière :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient, qui définit son potentiel :

Type de surface	Coefficient	Description
Surfaces imperméables	0,0	Revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, ...)
Surfaces semi-perméables	0,3	Revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation (dallage mosaïque ou avec couche de gravier, ...)
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierre de treillis de pelouse, ...)
Espaces verts sur dalle inférieure à 80 cm	0,5	Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm
Espaces verts sur dalle supérieure à 80 cm	0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm
Espaces verts en pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Espaces plantés en pleine terre	1,2	Continuité avec la terre naturelle, avec arbres existants et conservés ou plantation d'arbres de haute tige
Toitures classiques	0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
Murs végétalisés	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Toitures végétalisées	0,7	Végétalisation des toitures extensive ou intensive