

ILLUSTRATION DES REGLES DE HAUTEURS

Illustration des règles de hauteur AVAP de Biarritz				
étages	Contrainte en altitude		Contrainte par nombre de niveaux autorisés	
	Cas général	Cas de la couverture mansardée 19ème	Cas général	Cas de la couverture mansardée 19ème
1	10m 6m 0m 	$\frac{B+E}{2} = H$ 10m 6m 0m Bourseau égout 	 R+1+c maxi	 R+1+c maxi
2	14m 8,5m 0m 	$\frac{B+E}{2} = H$ 14m 8,5m 0m B E 	 R+2+c maxi	 R+2+c maxi
3	18m 12,5m 0m 	$\frac{B+E}{2} = H$ 18m 12,5m 0m B E 	 R+3+c maxi	 R+3+c maxi
4	21m 15 m 0m 	$\frac{B+E}{2} = H$ 21m 15 m 0m B E 	 R+4+c maxi	 R+4+c maxi
5	24m 18m 0m 	$\frac{B+E}{2} = H$ 24m 18m 0m B E 	 R+5+c maxi	 R+5+c maxi

Pour les indications portées au plan « 6,7,8,9 », concernant les constructions à R+6, R+7, R+8, R+9, voir tableau du chapitre IV.4.1 ci-contre (incrémentation par + 3,00m d'un niveau à l'autre).

IV.4 LA HAUTEUR MAXIMALE REFERENCEE (CHIFFREE) AU PLAN

IV.4.1 Prescriptions

Dans le cas de références de hauteur chiffrées portées au plan, à l'unité (sur l'immeuble et/ou la parcelle) :

- L'enveloppe maximale du bâti est déterminée par le volume dont les faces latérales sont verticales et dont l'altitude est déterminée par le niveau des égouts et des faitages ou des acrotères de terrasses pris à partir du niveau de référence fixé au titre I du présent règlement, à l'article I.2.4.2
- Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie à une hauteur supérieure à 1,80 m
- La hauteur maximale est donnée au document graphique. Un seul étage partiel supplémentaire est admis dans le comble dont la forme est déterminée au titre I du présent règlement à l'article I.2.4.2, au-delà de la hauteur maximale fixée. La reconstruction d'édifices protégés en 1^{ère} et 2^{ème} catégories, en cas de sinistre, n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur
- La hauteur des constructions est fixée au document graphique, par mention des hauteurs autorisées par parcelles ou groupe de parcelles par les références "R", "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9" :

niv.	Altitude maximale autorisée:	nombre de niveaux habitables à titre référent
"R"	4 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8 m au faitage	rez de chaussée et 1 étage en comble
"1"	6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10 m au faitage	rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble
"2"	8,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 14 m au faitage	rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble
"3"	12,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18 m au faitage	rez de chaussée + 3 étages et 1 étage en comble
"4"	15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21 m au faitage	rez de chaussée + 4 étages et 1 étage en comble
"5"	18 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24 m au faitage	rez de chaussée + 5 étages et 1 étage en comble
"6"	21 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27 m au faitage	rez de chaussée + 6 étages et 1 étage en comble
"7"	24 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 30 m hors tout	rez de chaussée + 7 étages et 1 étage en comble
"8"	27 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 33 m hors tout	rez de chaussée + 8 étages et 1 étage en comble
"9"	30 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 36 m hors tout	rez de chaussée + 9 étages et 1 étage en comble

En l'absence de références de hauteur chiffrées au plan :

- En secteurs PA et PB : la hauteur maximale autorisée est de R + 1 + C (un étage sur rez de chaussée plus un étage en comble), soit 6 m à l'acrotère ou égout de toit et 10 mètres au faitage
- En secteur PB1 (ensemble constitué du Reptou) : la hauteur des constructions est limitée à 3 m à l'acrotère ou l'égout du toit
- En secteur PN : la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 9,5 m au faitage (équivalent : rez-de-chaussée + 1 étage et 1 étage en comble)
- En secteurs PC1, PC2, PC3, PE, PH et PNe : voir IV.5

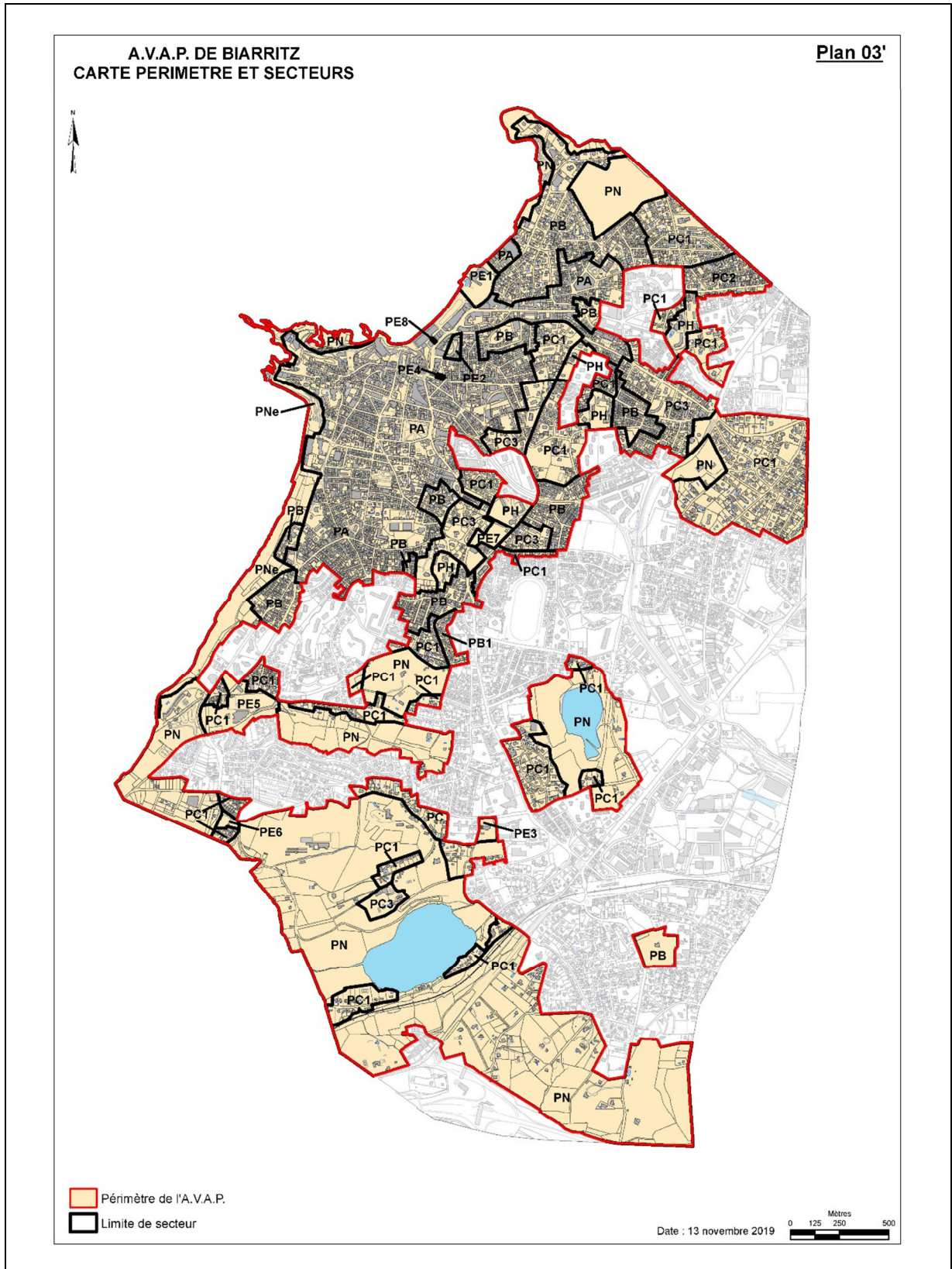
IV.4.2 Dispositions particulières

- Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surfaces de plancher supplémentaire
- Lorsque l'extension d'un bâtiment existant est couverte par une toiture terrasse, celle-ci, mesurée au point le plus haut de l'acrotère de terrasse, doit être de hauteur inférieure à celle de l'égout de toiture du bâtiment objet de l'extension

IV.4.3 Adaptations mineures

En cas de nécessité de hauteur supérieure pour des raisons techniques et ponctuelles, une hauteur supérieure pourra être autorisée sous réserve d'insertion qualitative dans le site et de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et urbaine du secteur.

REPERAGE DES SECTEURS



IV.5 LES VELUM BATIS EN SECTEURS PC1, PC2, PC3, PE, PH et PNe (dispositions-cadre)

Les secteurs PC1, PC2, PC3, PE, PH et PNe sont occupés par un mélange de constructions neuves non repérées comme patrimoine et de constructions protégées. L'AVAP introduit une disposition « cadre » de manière à réguler la hauteur moyenne des différents quartiers. Cette disposition est justifiée par la diversité de types architecturaux et la nécessité d'adapter l'évolution urbaine aux équilibres rendus nécessaires par les obligations de développer les logements et de privilégier les transports en commun.

IV.5.1 Dispositions-cadre

Le document d'urbanisme applicable (PLU, PLUi) pourra ajuster ponctuellement le cadre des velums définis ci-après dans le respect :

- Des perspectives,
- En fonction des continuités et discontinuités paysagères,
- De la typologie des programmes,
- Dans l'intérêt environnemental (insertion paysagère, densification aux abords de la desserte TRAM BUS, etc),
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble.

IV.5.2 Vélum-cadre par sous-secteurs

- Secteur PC1
6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 9,5 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble)
- Secteur PC2
9 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 12,50 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble)
- Secteur PC3
12 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18,00 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 3 étages et 1 étage en comble)
- Secteur PH
15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21,00 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 4 étages et 1 étage en comble)
- Secteur PE1 – hôtel du Palais
Il n'est pas fixé de hauteur : le site doit être préservé sous forme de paysage à dominante horizontale au milieu duquel émerge le monument
- Secteur PE2 – Square d'Ixelle – abords de la villa Javalquinto
15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18,00 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 4 étages et 1 étage en comble)
- Secteur PE3 – villa FAL
Il n'est pas fixé de hauteur : le site doit être préservé sous forme de paysage à dominante horizontale au milieu duquel émerge la villa ; en cas de construction d'ailes latérales, la hauteur du bâti ne doit dépasser la hauteur de la villa
- Secteur PE4 – angle de l'avenue de Verdun et de l'avenue Louis-Barthou
L'organisation du front bâti doit être en progression de bas en haut (6,00 m d'égout en partie basse de l'avenue de Verdun et 12,00 m d'égout à la jonction avec l'immeuble de l'avenue Louis-Barthou)
- Secteur PE5 – Terrains des anciennes serres Gélos et leurs abords
7 m à l'acrotère ou à l'égout de toit et 10 m au faîtage. Un dépassement ponctuel de la hauteur peut être admis à condition que cela contribue à une meilleure insertion paysagère et architecturale
- Secteur PE6 – Terrains abords de la cité de l'Océan, à l'est
8 m hors tout
- Secteur PE7 – Terrains de sport au nord de l'église Saint-Martin
9 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 12,50 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble), avec possibilité de hauteurs supérieures pour les équipements sportifs (tribunes, mats, salle de sport)
- Secteur PE8 – hôtel Le Bellevue
34,50 m ngf à l'acrotère ou l'égout du toit et 37 m ngf au faîtage
--dans la limite d'un équivalent rez de chaussée + 3 étages et 1 étage en comble ou attique, du côté de l'avenue Edouard VII,
--dans la limite d'un équivalent rez de chaussée + 6 étages et 1 étage en comble ou attique, du côté du boulevard Charles de Gaulle
De plus les égouts de toit ou acrotères, vus coté boulevard de Gaulle et avenue Edouard VII, doivent être horizontaux et continus toute largeur de parcelle, et ne doivent pas dépasser le niveau des héberges.
- Secteur PNe – Secteur de mise en valeur des falaises, il n'est pas fixé de règle.

IV.5.3 Dispositions particulières

Les dispositions particulières et les conditions d'application sont fixées au PLU ou PLUi.

Règlement – Titre IV - prescriptions pour les constructions neuves