



Département des Landes
COMMUNE DE CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME

5^{ème} modification



- Liste des pièces :
1. Note de Présentation
 - 2. Rapport de présentation**
 3. Extrait du règlement
 4. Extrait du plan d'épannelage

RAPPORT DE PRESENTATION

I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION.....	5
1.1. SUPPRESSION DE LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ET DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	6
1.2. MODIFICATION DU COEFFICIENT DE L'EMPRISE AU SOL.....	7
1.2.1. <i>Modification de l'Article 9 du Règlement de la zone UC.....</i>	7
1.2.2. <i>Modification de l'Article 9 du Règlement de la zone UD.....</i>	10
1.2.3. <i>Modification de l'Article 9 du Règlement de la zone UZ.....</i>	12
1.3. AJUSTEMENTS, CORRECTIONS ET MISES À JOUR	14
1.3.1. <i>Dispositions générales de la Zone UC.....</i>	14
1.3.2. <i>Modification de l'Article 7 des zones UC et UPE</i>	14
1.3.3. <i>Modification de l'Article 8 des zones UC, UPE et AUh.....</i>	16
1.3.4. <i>Modification de l'Article 10 de la zone UC</i>	16
1.3.5. <i>Modification de l'Article 11 des zones UC, UD, UE, UF, UG, UPE, UT, UZ, AUh, A, N et NH.....</i>	17
1.3.6. <i>Modification de l'Article 13 des zones UC, UE, UZ et AUh</i>	19
1.3.7. <i>Modification du Lexique.....</i>	20
1.3.8. <i>Modification du Plan d'épannelage.....</i>	23
II. CONFORMITE DE LA PROCEDURE	24
2.1. COMPATIBILITÉ DU PROJET PAR RAPPORT À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION PRÉVUE PAR L'ARTICLE L.123-13-1 ET L123-13-2 DU CODE DE L'URBANISME	24
2.2. CONFORMITÉ AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL	24
2.3. CONFORMITÉ AVEC L'ARTICLE R121-16 DU CODE DE L'URBANISME.....	25
2.4. CONFORMITÉ DU PROJET AVEC L'ARTICLE L.122-2 DU CODE DE L'URBANISME	26
III. MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE	27
3.1. PERMÉABILITÉ DES AIRES DE STATIONNEMENT.....	27
3.2. MISE EN COHÉRENCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UC.....	27
3.3. GÉNÉRALISATION DE L'INTERDICTION DES TUILES NOIRES	27
IV. CONTENU DU DOSSIER.....	28
V. ANNEXES	29
5.1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE UD.....	29
5.2. PRESCRIPTION DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX ET CARTE D'ENJEUX.....	30
5.3. COURRIER CO-SIGNÉ DU STAP ET DU CAUE.....	35

I. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

La 5^e révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Capbreton a été approuvée le 16 décembre 2011.

La réglementation en matière de planification urbaine a évolué depuis le Grenelle de l'environnement et la loi Alur. La LOI GRENELLE II est entrée en vigueur le 13 janvier 2012. La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), a été votée et validée le 20 février 2014. Tous les PLU en cours d'élaboration à cette date bénéficient de mesures transitoires. Si le PLU est arrêté avant le 1^e juillet 2012 et approuvé avant le 1^e juillet 2013, le PLU peut bénéficier des dispositions antérieures. Il devra être grenellisé avant le 1^e janvier 2016. La loi Alur a repoussé cette date au 1^e janvier 2017.

Cette disposition s'applique à la commune de Capbreton qui a arrêté son PLU en décembre 2010 et l'a approuvé le 16 décembre 2011.

Consciente des enjeux de ces nouvelles réformes, la commune de Capbreton souhaite procéder à la révision de son PLU afin de prendre en compte ces éléments. La durée de cette procédure s'élevant à 3 ou 4 ans, la commune de Capbreton désire entreprendre des modifications de son PLU plus rapidement.

Ainsi la commune de Capbreton souhaite engager la 5^e modification de son PLU.

Cette présente modification porte sur l'intégration des dispositions de la loi Alur.

Cette loi a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, de protéger les propriétaires et les locataires, et de permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».

Certaines mesures d'urbanisme sont entrées en vigueur le 27 mars 2014.

La loi Alur modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elle supprime dans le règlement du PLU, la possibilité de fixer:

- un Coefficient d'occupation des sols (COS) : le C.O.S. détermine la surface de plancher constructible par rapport à la superficie du terrain.
- une superficie minimale pour les terrains constructibles

Ces mesures sont d'application immédiate pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposées au lendemain de la publication de loi.

Cette disposition de la loi Alur modifie l'article 5 de la zone NH et l'article 14 des zones UC, UD, UE, UZ, NH. Afin de limiter l'impact de ces dispositions, il est proposé de modifier ou de créer le cas échéant, un coefficient d'emprise au sol, dans le règlement du PLU. Cette mesure impacte l'article 9 des zones UC, UD, et UZ.

Cette modification est également l'occasion de mettre à jour et de corriger certaines difficultés qui ont pu apparaître au cours de l'application du règlement, dans certains articles à savoir :

- Dispositions générales de la zone UC
- L'article 7 de la zone UC et UPE
- L'article 8 des zones UC, UPE et AUh

- L'article 10 de la zone UC
- L'article 11 des zones UC, UD, UE, UF, UG, UPE, UT, UZ, AUh, A, N, NH
- L'article 13 des zones UC, UE, UZ, AUh,
- Le lexique

Cette modification du PLU concerne donc uniquement des points réglementaires. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ne subit aucune modification. Les objectifs de la Ville en matière de planification urbaine, d'aménagement et de développement urbain restent inchangés et sont renforcés.

Cette modification est donc de portée limitée. Elle vise simplement à apporter des précisions, des clarifications, pour lever toutes ambiguïtés, et une cohérence pour l'ensemble des zones du PLU.

La procédure de modification concerne le règlement et le plan d'épannelage.

1.1. SUPPRESSION DE LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ET DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi Alur supprime la possibilité d'instaurer une superficie minimale de terrain sur le territoire communal. Cette disposition a été instaurée uniquement en zone NH, dans son article 5 : Caractéristiques des terrains: « Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 3000m² ».

Cette disposition est illégale depuis le 27 mars 2014. Il convient de la supprimer du règlement. L'article 5 de la zone NH ne sera plus réglementé.

La loi Alur supprime également la possibilité de définir un COS sur le territoire communal.

Actuellement, les zones UC, UD, UE, UZ et NH sont dotées d'un COS dans leur article 14 « Possibilités maximales d'occupation du sol ». Ces dispositions sont illégales depuis le 27 mars 2014. Il convient donc de les supprimer. Les articles 14 des zones UC, UD, UE, UZ et NH ne seront plus réglementés.

1.2. MODIFICATION DU COEFFICIENT DE L'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) détermine la surface constructible par rapport à la superficie du terrain. Exemple : lorsque le COS est de 30% et qu'il est rapporté à un terrain de 1000 m², la surface de plancher maximale constructible est de 30% x 1000 m² = 300 m².

Le COS fixe donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. En multipliant ce coefficient par la surface du terrain, on obtient la surface de plancher constructible. Le COS est fixé par les articles 14 du règlement du PLU de la commune.

La commune a fixé un COS sur l'ensemble des zones destinées à accueillir de l'habitation : zone UC, UD, UZ et NH. Cette disposition a été mise en œuvre afin de maintenir un espace proche de son état naturel, et de sauvegarder une certaine qualité urbaine et paysagère.

Parallèlement, afin de renforcer cette qualité paysagère, la commune a fixé sur les zones UC, et NH, un coefficient d'emprise au sol (CES). L'emprise au Sol est la projection au sol, de l'ensemble de la surface bâtie de la construction.

Cette règle a été instituée de façon à rendre possible la construction sur parcelles de taille modeste, limiter le déboisement sur parcelles bien boisées et maintenir des surfaces vertes de tailles suffisamment conséquentes pour accueillir des arbres et permettre l'infiltration des eaux de ruissellements.

Au vu de la suppression du COS, afin de poursuivre ces objectifs, il est proposé de modifier le coefficient d'emprise au sol ou de le créer le cas échéant, dans les zones UC, UD et UZ.

1.2.1. Modification de l'Article 9 du Règlement de la zone UC

La zone UC couvre l'essentiel des zones urbanisées de la commune. Elle se développe de part et d'autre du Boudigau, en couronnant très largement la zone du centre ville. La pointe située entre le Bouret et la limite d'Hossegor sont également rattachées à cette zone.

Cette zone concerne les secteurs résidentiels souvent très boisés, composés de maisons individuelles, de petits collectifs et de petits groupements d'habitations.

Elle comprend :

- Le secteur UC_a, un peu plus dense, cerne le centre ville, à l'est du Boudigau. Un ensemble bâti présentant des similitudes du bâti, à l'arrière du front de Port —Pêcherie Nord est également classé en secteur UC_a.
- Le secteur UC_b, se déploie au-delà.

Il est proposé de modifier le coefficient d'emprise au sol afin de poursuivre les objectifs de la zone. Les tableaux ci-après présentent cette modification.

Par ailleurs, l'article 9 de la zone UC permet un dépassement de l'emprise au sol utilisée, pour les terrains accueillant une construction édifiée sous le régime du COS. La surface de plancher n'étant plus limitée par le COS, il est proposé de supprimer cette dérogation.

1.2.1.1 Zone UCa

Droits à construire en zone UCa, avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR

Pour permettre une densification plus importante de la zone UCa, un CES de 30% et un COS de 50%, sont fixés. Ces coefficients sont plus importants en comparaison au reste de la zone UC.

Ce tableau répertorie les droits à construire fixés par sur cette zone, avant la loi Alur, conformément aux objectifs inscrits par le PADD.

Superficie de terrain	ES actuel	m ² au sol	COS	Surface de plancher
60m ²	30%	18m ²	50%	30m ²
80m ²	30%	24m ²	50%	40m ²
100m ²	30%	30m ²	50%	50m ²
150m ²	30%	45m ²	50%	75m ²
200m ²	30%	60m ²	50%	100m ²
250m ²	30%	75m ²	50%	125m ²
300m ²	30%	90m ²	50%	150m ²
400m ²	30%	120m ²	50%	200m ²
500m ²	30%	150m ²	50%	250m ²
600m ²	30%	180m ²	50%	300m ²
800m ²	30%	240m ²	50%	400m ²
850m ²	30%	255m ²	50%	425m ²
900m ²	30%	270m ²	50%	450m ²
1000m ²	30%	300m ²	50%	500m ²
1500m ²	30%	450m ²	50%	750m ²

CES : Coefficient d'Emprise au sol
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
ES : Emprise au sol

Droits à construire en zone UCa, à compter du 27 mars 2014

Depuis le 27 mars 2014, seul le CES est applicable. La surface de plancher autorisée sur un terrain, est déterminée par le CES et la hauteur maximale autorisée. En UCa, La hauteur est limitée à R+2, avec un maximum de 10 mètres.

Ce tableau répertorie les droits à construire actuels, sur des terrains de tailles différentes.

Superficie terrain	ES actuel	m ² au sol	Surface de plancher
60m ²	30%	18m ²	54m ²
80m ²	30%	24m ²	72m ²
100m ²	30%	30m ²	90m ²
150m ²	30%	45m ²	135m ²
200m ²	30%	60m ²	180m ²
250m ²	30%	75m ²	225m ²
300m ²	30%	90m ²	270m ²
400m ²	30%	120m ²	360m ²
500m ²	30%	150m ²	450m ²
600m ²	30%	180m ²	540m ²
800m ²	30%	240m ²	720m ²
850m ²	30%	255m ²	765m ²
900m ²	30%	270m ²	810m ²
1000m ²	30%	300m ²	900m ²
1500m ²	30%	450m ²	1350m ²

Proposition de nouveaux droits à construire

L'effet cumulatif de la limitation de l'imperméabilité du sol (par le CES) et la limitation du volume constructible par le COS disparaît. L'objectif de qualité urbaine et paysagère est menacé. Ainsi, il est proposé de diminuer le CES de 2% afin de conjuguer densité et qualité urbaine et paysagère.

Cette zone étant une transition entre la zone UA (où l'emprise au sol n'est pas limitée) et la zone UCb (à vocation moins dense), il a été décidé d'augmenter la densité sur ce périmètre. L'objectif de la loi ALUR est préservé, les droits à construire sur cette zone étant augmentés, par rapport aux droits fixés avant la loi Alur.

Le tableau ci-joint présente une simulation des droits à construire proposés.

Superficie de terrain	Proposition ES	m ² au sol	Surface de plancher
60	28%	16,8 m ²	50,4m ²
80	28%	22,4m ²	67,2m ²
100	28%	28m ²	84m ²
150	28%	42m ²	126m ²
200	28%	56m ²	168m ²
250	28%	70m ²	210m ²
300	28%	84m ²	252m ²
400	28%	112m ²	336m ²
500	28%	140m ²	420m ²
600	28%	168m ²	504m ²
800	28%	224m ²	672m ²
850	28%	238m ²	714m ²
900	28%	252m ²	756m ²
1000	28%	280m ²	840m ²
1500	28%	420m ²	1260m ²

1.2.1.2 Zone UCb

Droits à construire avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR

Le caractère résidentiel et boisé de la zone UCb est assuré avec une emprise au sol de 24% moins importante par rapport à la zone UCa. Un Cos de 30% est fixé afin de permettre la construction d'un étage. Ainsi, l'aspect pavillonnaire de la zone résidentielle de Capbreton est maintenu.

Ce tableau répertorie les droits à construire fixés sur cette zone, avant la loi Alur, conformément aux objectifs inscrits dans le PADD.

Superficie de terrain	ES en %	m ² au sol	COS	Surface de plancher
60	24%	14,4m ²	30%	18m ²
80	24%	19,2m ²	30%	24m ²
100	24%	24m ²	30%	30m ²
150	24%	36m ²	30%	45m ²
200	24%	48m ²	30%	60m ²
250	24%	60m ²	30%	75m ²
300	24%	72m ²	30%	90m ²
400	24%	96m ²	30%	120m ²
500	24%	120m ²	30%	150m ²
600	24%	144m ²	30%	180m ²
800	24%	192m ²	30%	240m ²
850	24%	204m ²	30%	255m ²
900	24%	216m ²	30%	270m ²
1000	24%	240m ²	30%	300m ²
1500	24%	360m ²	30%	450m ²

CES : Coefficient d'Emprise au sol

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

ES : Emprise au sol

L'article 9 de la zone UC sera ainsi modifié :

« Un coefficient d'emprise au sol (ou C.E.S.) maximum est défini pour chacun des secteurs UCa, UCb et UCc. Dans le respect des règles relatives à la zone et aux secteurs de zone UC, le CES défini ci-après, pourra être doublé pour des constructions publiques ou du logement social. Chacun de ces coefficients est inversement proportionnel à la taille de la parcelle concernée, de façon à rendre possible la construction sur parcelles de taille modeste et à limiter le déboisement sur parcelles bien boisées.

En UC a, l'emprise au sol est limitée à : E.S < 28 %

En UC b, l'emprise au sol est limitée à : E.S. < 20 %

En UCc, l'emprise au sol est limitée à : E.S. < 18 % »

Pour l'ensemble des secteurs : Un abri de jardin est autorisé par unité foncière, hors de l'emprise au sol autorisée, dans les conditions suivantes : emprise au sol <10 m² et hauteur < 3 m »

Droits à construire en zone UCb, à compter du 27 mars 2014

Depuis le 27 mars 2014, seul le CES est applicable. La surface de plancher autorisée sur un terrain, est déterminée par le CES et la hauteur maximale autorisée. En UCb, La hauteur est limitée à R+1, avec un maximum de 7,5 mètres.

Ce tableau répertorie les droits à construire actuels, sur des terrains de différentes surfaces.

Superficie de terrain	ES en %	m ² au sol	Surface de plancher
60m ²	24%	14,4m ²	28,8m ²
80m ²	24%	19,2m ²	38,4m ²
100m ²	24%	24m ²	48m ²
150m ²	24%	36m ²	72m ²
200m ²	24%	48m ²	96m ²
250m ²	24%	60m ²	120m ²
300m ²	24%	72m ²	144m ²
400m ²	24%	96m ²	192m ²
500m ²	24%	120m ²	240m ²
600m ²	24%	144m ²	288m ²
800m ²	24%	192m ²	384m ²
850m ²	24%	204m ²	408m ²
900m ²	24%	216m ²	432m ²
1000m ²	24%	240m ²	480m ²
1500m ²	24%	360m ²	720m ²

Proposition de nouveaux droits à construire

L'effet cumulatif de la limitation de l'imperméabilité du sol (par le CES) et la limitation du volume constructible par le COS disparaît. La commune souhaite maintenir le caractère pavillonnaire et boisé de la zone. Ainsi, il est proposé de diminuer le CES de 4% afin de maintenir un espace non imperméabilisé de taille suffisamment conséquente pour accueillir un espace vert boisé et assurer une densité moins importante sur la zone.

L'objectif de la loi ALUR est préservé, les droits à construire sur cette zone étant augmentés, par rapport aux droits fixés avant la loi Alur.

Le tableau ci-joint présente une simulation des droits à construire proposés.

Superficie de terrain	Proposition ES	m ² au sol	Surface de plancher
60m ²	20%	12m ²	24m ²
80m ²	20%	16m ²	32m ²
100m ²	20%	20m ²	40m ²
150m ²	20%	30m ²	60m ²
200m ²	20%	40m ²	80m ²
250m ²	20%	50m ²	100m ²
300m ²	20%	60m ²	120m ²
400m ²	20%	80m ²	160m ²
500m ²	20%	100m ²	200m ²
600m ²	20%	120m ²	240m ²
800m ²	20%	160m ²	320m ²
850m ²	20%	170m ²	340m ²
900m ²	20%	180m ²	360m ²
1000m ²	20%	200m ²	400m ²
1500m ²	20%	300m ²	600m ²

1.2.2. Modification de l'Article 9 du Règlement de la zone UD

Cette zone résidentielle, dite « le Village de Mariotte » présente un caractère pavillonnaire mixte. Elle est composée d'habitats individuels, indépendants ou groupés. Elle se situe au nord de la commune, à l'ouest de la zone d'artisanale les 2 Pins. Le tissu urbain est composé de parcelles de tailles moyennes. Cette zone comprend deux secteurs UDa et UDb.

Ce quartier a fait l'objet d'une orientation d'aménagement annexé au présent rapport.

Le secteur UDa est consacré à accueillir un ensemble d'habitats pavillonnaires groupés. Une certaine densité est recherchée sur le secteur. Le secteur UDb, moins dense, est destiné à accueillir des pavillons individuels.

La commune ayant un caractère boisé, la composition urbaine de ce quartier doit accueillir des espaces boisés. Ainsi, chaque parcelle doit être dotée d'un espace vert. Cet espace vert permet également de limiter l'imperméabilité du sol. Le maintien d'un espace perméable favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Lors de l'approbation du PLU, en décembre 2011, le secteur Uda correspondait à un programme immobilier partiellement réalisé et le secteur UDb restait à aménager. Actuellement, l'ensemble de la zone est construite, conformément à l'orientation d'aménagement.

Les droits à construire sur cette zone étaient fixés uniquement par un COS. Antérieurement à la loi Alur, l'article 14 de la zone UD fixait, la règle suivante :

« Les coefficients d'occupation des sols applicables sont fixés ainsi qu'il suit :

Secteur UDa :

- parcelles de superficie inférieure à 650 m² : 0,25
- parcelles de superficie supérieure à 650 m² : 0,40

Secteur UDb : 0,25 ».

Ainsi, depuis la loi ALUR, le droit à construire sur cette zone n'est plus limité.

Afin de respecter l'orientation d'aménagement, et de maintenir le caractère boisé de la zone, il est proposé de fixer une emprise au sol unique sur la zone de 15%.

Les tableaux ci-joints répertorient les droits à construire antérieurs à la loi Alur et une simulation de l'application du coefficient d'emprise au sol proposé.

On constate que les droits à construire sont augmentés par rapport à la situation précédant la loi Alur.

1.2.2.1 UDa

Droits à construire avant la loi ALUR

Superficie de terrain	COS	Surface de plancher
60m ²	25%	15m ²
80m ²	25%	20m ²
100m ²	25%	25m ²
150m ²	25%	37,5m ²
200m ²	25%	50m ²
250m ²	25%	62,5m ²
300m ²	25%	75m ²
400m ²	25%	100m ²
500m ²	25%	125m ²
600m ²	25%	150m ²
800m ²	40%	320m ²
850m ²	40%	340m ²

Proposition de nouveaux droits à construire

Superficie de terrain	Proposition ES	m ² au sol	Surface de plancher
60m ²	15%	9m ²	18m ²
80m ²	15%	12m ²	24m ²
100m ²	15%	15m ²	30m ²
150m ²	15%	22,5m ²	45m ²
200m ²	15%	30m ²	60m ²
250m ²	15%	37,5m ²	75m ²
300m ²	15%	45m ²	90m ²
400m ²	15%	60m ²	120m ²
500m ²	15%	75m ²	150m ²
600m ²	15%	90m ²	180m ²
800m ²	15%	120m ²	240m ²
850m ²	15%	127,5m ²	255m ²

1.2.2.2 UDb

Droits à construire avant la loi ALUR

Superficie de terrain	COS	Surface de plancher
60m ²	25%	15m ²
80m ²	25%	20m ²
100m ²	25%	25m ²
150m ²	25%	37,5m ²
200m ²	25%	50m ²
250m ²	25%	62,5m ²
300m ²	25%	75m ²
400m ²	25%	100m ²
500m ²	25%	125m ²
600m ²	25%	150m ²
800m ²	25%	200m ²
850m ²	25%	212,5m ²

Proposition de nouveaux droits à construire

Superficie de terrain	Proposition ES	m ² au sol	Surface de plancher
60m ²	15%	9m ²	18m ²
80m ²	15%	12m ²	24m ²
100m ²	15%	15m ²	30m ²
150m ²	15%	22,5m ²	45m ²
200m ²	15%	30m ²	60m ²
250m ²	15%	37,5m ²	75m ²
300m ²	15%	45m ²	90m ²
400m ²	15%	60m ²	120m ²
500m ²	15%	75m ²	150m ²
600m ²	15%	90m ²	180m ²
800m ²	15%	120m ²	240m ²
850m ²	15%	127,5m ²	255m ²

L'article UD 9 serait ainsi modifié :

« Un coefficient d'emprise au sol (ou C.E.S.) maximum est défini pour la zone : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

Dans le respect des règles relatives à la zone, le CES défini ci-après, pourra être doublé pour des constructions publiques ou du logement social. »

1.2.3. Modification de l'Article 9 du Règlement de la zone UZ

Cette zone concerne un vaste ensemble pavillonnaire situé au nord de la commune. La particularité de ce secteur résidentiel, est l'importance des boisements protégés en Espaces Boisés Classés, autour des parcelles construites. L'implantation des constructions se fait de manière discontinue sur de grandes parcelles.

Cette zone qui couvre une surface de 47 ha correspond dans le document d'urbanisme, au secteur résidentiel de l'ancienne « ZAC des sables ».

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UZa, secteur d'habitat de densité faible. Chaque lot ne devra comporter qu'un seul logement.

- Le secteur UZb, secteur d'habitat de densité moyenne dans laquelle les bâtiments sont construits en ordre continu ou semi-continu.

D'autres espaces boisés sont à conserver pour des motifs d'ordre esthétique et écologique et sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'Urbanisme.

Les droits à construire sur cette zone étaient fixés uniquement par un COS. L'article 14 de la zone UZ fixait, avant la loi Alur la règle suivante :

« En secteur UZb, le COS est de 0,4

En secteur UZa, le COS est de 0,2 ».

Ainsi, depuis la loi ALUR, le droit à construire sur cette zone n'est plus limité.

Afin de maintenir le caractère boisé de la zone, et de conserver les espaces boisés classés, ainsi que les boisements à conserver, il est proposé de fixer une emprise au sol sur la zone.

Cette emprise au sol permettra de maintenir un espace vert sur chaque parcelle et ainsi limité l'imperméabilité des sols.

Les tableaux ci-joints répertorient les droits à construire antérieurs à la loi Alur et une simulation de l'application du coefficient d'emprise au sol proposé.

Le coefficient proposé permet de maintenir les droits à construire fixés avant la loi ALUR.

L'article UZ 9 serait ainsi modifié : « Un coefficient d'emprise au sol (ou C.E.S.) maximum est défini pour la zone. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut pas excéder :

- En UZb, 20% de la superficie du terrain.

- En UZa, 10% de la superficie du terrain

Dans le respect des règles relatives à la zone, le CES défini ci-après, pourra être doublé pour des constructions publiques ou du logement social. »

1.2.3.1 UZb

Droits à construire avant loi ALUR

Superficie de terrain	COS	Surface de plancher
60m ²	40%	24m ²
80m ²	40%	32m ²
100m ²	40%	40m ²
150m ²	40%	60m ²
200m ²	40%	80m ²
250m ²	40%	100m ²
300m ²	40%	120m ²
400m ²	40%	160m ²
500m ²	40%	200m ²
600m ²	40%	240m ²
800m ²	40%	320m ²
850m ²	40%	340m ²
900m ²	40%	360m ²
1000m ²	40%	400m ²
1500m ²	40%	600m ²

Proposition de nouveaux droits à construire

Superficie de terrain	Proposition ES	m ² au sol	Surface de plancher
60m ²	20%	12m ²	24m ²
80m ²	20%	16m ²	32m ²
100m ²	20%	20m ²	40m ²
150m ²	20%	30m ²	60m ²
200m ²	20%	40m ²	80m ²
250m ²	20%	50m ²	100m ²
300m ²	20%	60m ²	120m ²
400m ²	20%	80m ²	160m ²
500m ²	20%	100m ²	200m ²
600m ²	20%	120m ²	240m ²
800m ²	20%	160m ²	320m ²
850m ²	20%	170m ²	340m ²
900m ²	20%	180m ²	360m ²
1000m ²	20%	200m ²	400m ²
1500m ²	20%	300m ²	600m ²

1.2.3.2 UZa

Droits à construire avant ALUR

Superficie de terrain	COS	Surface de plancher
60m ²	20%	12m ²
80m ²	20%	16m ²
100m ²	20%	20m ²
150m ²	20%	30m ²
200m ²	20%	40m ²
250m ²	20%	50m ²
300m ²	20%	60m ²
400m ²	20%	80m ²
500m ²	20%	100m ²
600m ²	20%	120m ²
800m ²	20%	160m ²
850m ²	20%	170m ²
900m ²	20%	180m ²
1000m ²	20%	200m ²
1500m ²	20%	300m ²

Proposition de nouveaux droits à construire

Superficie de terrain	Proposition ES	m ² au sol	Surface de plancher
60m ²	10%	6m ²	12m ²
80m ²	10%	8m ²	16m ²
100m ²	10%	10m ²	20m ²
150m ²	10%	15m ²	30m ²
200m ²	10%	20m ²	40m ²
250m ²	10%	25m ²	50m ²
300m ²	10%	30m ²	60m ²
400m ²	10%	40m ²	80m ²
500m ²	10%	50m ²	100m ²
600m ²	10%	60m ²	120m ²
800m ²	10%	80m ²	160m ²
850m ²	10%	85m ²	170m ²
900m ²	10%	90m ²	180m ²
1000m ²	10%	100m ²	200m ²
1500m ²	10%	150m ²	300m ²

1.3. AJUSTEMENTS, CORRECTIONS ET MISES À JOUR

L'application du règlement a mis en évidence quelques imprécisions.

1.3.1. Dispositions générales de la Zone UC

La zone UC intègre les cours d'eau du Bouret et du Boudigau.

La préfecture a prescrit un plan de prévention des risques littoraux sur le secteur du Bouret Boudigau. Ce plan concerne les risques de submersion marine et le recul du trait de côte.

Ainsi, le règlement du PLU a intégré les résultats des premières cartes de submersions transmises par la Préfecture des Landes (annexées au présent rapport).

Les dispositions générales de la zone UC prévoit une zone non aedificandi de 10m de part et d'autre du Boudigau. Lors de la rédaction du règlement, la mention du Bouret a été oubliée. Cependant, cette zone non aedificandi de part et d'autre du Bouret, a été retranscrite dans l'article UC7, relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

Au vu des cartes de submersion présentée par la Préfecture des Landes, il convient de rajouter cette zone non aedificandi de part et d'autre du Bouret, dans les dispositions générales de la zone UC.

La rédaction du dernier paragraphe des dispositions générales de la zone UC est modifiée de la manière suivante :

« Seront autorisées, en secteur de UCb, les rénovations, et reconstructions en cas de sinistre, de l'ensemble des constructions et installations existantes (situation acquise) à l'intérieur de la zone non aedificandi de 10m de part et d'autre du Boudigau et du Bouret. »

1.3.2. Modification de l'Article 7 des zones UC et UPE

L'article 7 règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1.3.2.1. Article UC 7

Le tissu urbain de Capbreton évolue rapidement. La demande de terrains est importante. Ainsi, on constate le développement de division des grandes propriétés foncières pour la création de lots à bâtir.

Ces divisions sont souvent accompagnées par la création de servitude d'accès. Ce passage relevant du domaine privé est conçu pour assurer la desserte des lots nouvellement créés. Ce passage constitue ainsi, une voie d'accès.

Ainsi, dans un objectif de sécurité, il est proposé d'appliquer la même règle de recul par rapport aux voies publiques, à savoir, 5 mètres de recul.

Par ailleurs, une règle spécifique est édictée sur les limites de fond. Le PLU a pour objectif de maintenir un espace vert en fond de parcelle afin de maintenir une qualité paysagère et urbaine.

Le PLU en vigueur, autorise une dérogation pour « les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol et de 3 m de hauteur, n'ayant pas vocation à devenir une habitation ».

Malgré l'interdiction, nous constatons que les annexes deviennent souvent une chambre, ou un appartement à part entière.

Aussi, éviter le contournement de la règle, il est proposé d'autoriser seulement les abris de jardin de moins de 9m² et de 2,50m de hauteur.

La rédaction de l'article UC7 serait ainsi formulée :

Article UC7 en vigueur	Nouvel Article UC7
<p>(...).</p> <p>Limites latérales: toute construction peut être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limites latérales, - soit en recul par rapport à l'une ou les deux limites latérales. <p>En cas d'éloignement aux limites latérales, toute construction en superstructure doit être implantée à une distance au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2) ; - à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas. <p>Limites de fond: Il n'est pas possible de s'implanter sur les limites de fond, sauf pour les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol et de 3 m de hauteur, n'ayant pas vocation à devenir une habitation. (...)</p>	<p>(...).</p> <p>Limites latérales: toute construction peut être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limites latérales, - soit en recul par rapport à l'une ou les deux limites latérales. <p>- lors de la présence d'une servitude privée d'accès en limite latérale, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum par rapport à cette limite.</p> <p>En cas d'éloignement aux limites latérales, toute construction en superstructure doit être implantée à une distance au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2) ; - à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas. <p>Limites de fond: Il n'est pas possible de s'implanter sur les limites de fond, sauf pour les abris de jardins de moins de 9m² d'emprise au sol et de 2,50m de hauteur. (...)</p>

1.3.2.2. Article UPE 7

La zone UPE est la zone de proximité du front de mer et du front de port, destinée principalement à l'habitat, aux services et aux activités complémentaires à l'habitat. Elle s'étend du front de mer / front de port à la rue du Lac /rue de l'Isle de Capbreton.

Le règlement de la zone UPE est complété par un plan d'épannelage. Sur ce dernier, sont précisées, pour chaque parcelle, les contraintes d'urbanisme à respecter, notamment des zones non aedificandi. L'un des objectifs poursuivi est de favoriser une restructuration « spontanée » du quartier, permettant une optimisation du bâti tout en conservant des espaces verts de qualité.

Afin de consolider cet objectif, une précision est proposée à l'article UPE7 : en cas de zone non aedificandi, le recul imposé de 4 m doit se faire à partir de la limite séparative. Ainsi, si la zone non aedificandi prévoit un recul inférieur à 4m, la règle générale s'applique. Ce recul de 4m permettra de conserver des espaces verts de qualité. Il permettra également de maintenir un recul minimal avec le terrain voisin afin d'assurer une certaine intimité aux occupants.

Article UPE 7 en vigueur	Nouvel article UPE7
<p>Sauf indication spécifique portée au plan d'épannelage, l'implantation peut se faire en l'une ou les deux limites séparatives, ou en retrait de ces deux limites.</p> <p>En cas d'éloignement aux limites séparatives,</p>	<p>Sauf indication spécifique portée au plan d'épannelage, l'implantation peut se faire en l'une ou les deux limites séparatives, ou en retrait de ces deux limites.</p> <p>En cas d'éloignement aux limites séparatives,</p>

<p>celui-ci sera au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m si la façade comporte des baies à partir du niveau du R+1 ; - la moitié de sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas. (...) 	<p>celui-ci sera au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m si la façade comporte des baies à partir du niveau du R+1 ; - la moitié de sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas. <p>Lorsque que le terrain est frappé par une zone non aedificandi par le plan d'épannelage, le recul de 4 m par rapport à la limite séparative doit être respecté. (...)</p>
---	--

1.3.3. Modification de l'Article 8 des zones UC, UPE et AUh

L'article 8, prévoit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les articles 8 des zones UA, UD, UE, UF, UG, UI, UM, UT, UZ, AUc, A, N, NH, NN, NP et NS règlementent la distance entre les constructions avec la notion de « bâtiments non contigus ». Ainsi, l'article 8 de la zone UA indique : « La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à (...) ».

Les articles 8 des zones UC, UPE et AUh règlementent cette règle avec la notion de « vis-à-vis ». Ainsi l'article 8 de la zone UC indique : « La distance entre deux vis à vis doit être au moins égale à (...) ».

Aussi, pour lever toutes difficultés dans l'application de l'article 8, il est proposé d'uniformiser la règle à l'ensemble des articles 8 du règlement. La distance entre les constructions s'appréciera entre bâtiments non contigus. Les articles 8 des zones UC UPE et AUh sont modifiés. Les termes de « deux vis à vis » sont remplacés par « deux bâtiments non contigus ».

1.3.4. Modification de l'Article 10 de la zone UC

L'article 10 règlement la hauteur des constructions.

L'article UC10 prévoit une hauteur maximale en UCa, en UCb et en UCc. Cet article conditionne également une hauteur maximale en limite séparative. Cette disposition s'appliquant à toute la zone UC.

Cette disposition indique qu'en cas de construction en limite latérale, la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur une longueur de façade de 4 mètres. Cette notion de longueur de façade est souvent mal interprétée. L'objectif de la règle est de limiter la hauteur des constructions en limite séparative pour éviter le vis-à-vis, entre 2 propriétés et la gêne occasionnée. Ainsi, le 1^e étage doit être reculé par rapport à la limite séparative. Dans le cas présent, il ne peut être construit qu'à 4 mètres de la limite séparative.

Ainsi, la notion de « longueur de façade », s'entend par « la profondeur sur la parcelle ». Pour éviter les difficultés d'interprétation de la règle, il est proposé d'amender la disposition sur la hauteur en limite séparative de l'article 10 de la zone UC.

ARTICLE UC10 en vigueur	Nouvel Article UC10
(...) Dans le cas d'une construction en limite latérale, la hauteur totale des constructions est limitée à 3.50 m sur une longueur de façade de 4 mètres minimum par rapport à cette limite.	(...) Dans le cas d'une construction en limite latérale, la hauteur totale des constructions est limitée à 3.50 m sur une longueur de façade de 4 m minimum par rapport à cette limite (profondeur de 4 m par rapport à la limite latérale)

1.3.5. Modification de l'Article 11 des zones UC, UD, UE, UF, UG, UPE, UT, UZ, AUh, A, N et NH

L'article 11 règlemente l'aspect extérieur des constructions.

Dans un courrier co-signé du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Landes (STAP) et du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), ces instances mettent en garde les communes sur l'utilisation des tuiles noires (courrier annexé au présent rapport). Afin de maintenir une qualité paysagère et une harmonie de couvertures, il est proposé d'interdire les tuiles noires.

Par ailleurs, le tissu urbain de la Commune est composé de maisons traditionnelles dans le style basco-landais. Afin de maintenir cette identité locale, il est proposé d'imposer le maintien du caractère basco-landais des constructions existantes.

Enfin, l'application de la règle concernant les clôtures est imprécise. La règle prévue par les articles 11 du règlement, prévoit que les clôtures en alignement de rue doivent être disjointes et ajourées. L'objectif poursuivi étant d'éviter des effets de fermeture de l'espace, en permettant d'obtenir une impression de profondeur à partir du domaine public. Pour clarifier la règle, il est proposé d'ajouter la notion de claire-voie et d'interdire les persiennes. Ces deux notions seront définies dans le lexique. Par ailleurs, des haies sèches sont utilisées comme clôture en alignement sur Capbreton. Ces matières sont très inflammables, plusieurs départs de feu ont été constatés sur ce type de clôtures. Par ailleurs, la municipalité ne considère pas que les haies sèches constituent une haie végétale. Ainsi, ce type de clôtures (brande ou canisse) sur l'alignement sera interdit.

Ainsi, il est proposé de modifier l'article 11 comme suit :

ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR PLU en vigueur	NOUVEL ARTICLE 11
<p>Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante, en fonction du caractère du site, et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.</p> <p>(...)</p> <p>Toitures :</p> <p>Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.</p> <p>Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.</p> <p>Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.</p> <p>Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.</p> <p>Les couvertures en bac acier sont interdites.</p> <p>(...)</p> <p>Clôtures</p> <p>Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.</p> <p>a) Sur alignement :</p> <p>Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront préférablement constituées d'un grillage ou de lisses disjointes en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie. Les clôtures occultes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).</p> <p>(...)</p>	<p>Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante, en fonction du caractère du site, et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.</p> <p>Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.</p> <p>(...)</p> <p>Toitures :</p> <p>Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.</p> <p>Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.</p> <p>Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.</p> <p>Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.</p> <p>Les couvertures en bac acier sont interdites.</p> <p>Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites.</p> <p>(...)</p> <p>Clôtures</p> <p>Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.</p> <p>a) Sur alignement :</p> <p>Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie.</p> <p>Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)</p> <p>(...)</p>

1.3.6. Modification de l'Article 13 des zones UC, UE, UZ et AUh

L'article 13 régleme les espaces libres et plantations.

L'article 13 des zones UC, UE, et AUh, prévoit le maintien d'un espace vert d'un seul tenant en fond de parcelle. L'objectif de la règle est double : maintenir des poumons verts en cœur d'ilots et limiter l'imperméabilisation des sols empêchant l'infiltration des eaux de pluie.

Il est proposé de préciser la définition des espaces verts d'un seul tenant.

La volonté du PLU est de maintenir un espace vert d'un seul tenant en fond de parcelle. Cet espace vert représente soit 30% ou 40% de la parcelle concernée par un projet de construction/extension... Deux notions sont à prendre en compte dans cette règle : le calcul des espaces verts et leur positionnement sur la parcelle. Afin de clarifier le calcul de cet espace, il est proposé d'amender l'article 13 par « Les pourcentages sont à calculer sur l'ensemble de la parcelle accueillant le projet de construction. Lors de division de terrain, le calcul des espaces verts doit se faire sur la parcelle après division ». Le positionnement de ces espaces sera défini dans le lexique annexé au règlement.

La règle prévoit également une dérogation pour les piscines. L'article 13 indique que cet espace vert « sera libre de tout stationnement, imperméabilisation du sol, ou construction, notamment saillies d'ouvrages en sous sol ou piscine couverte, à l'exception des piscines non couvertes ». L'objectif poursuivi étant de créer un jardin d'agrément. Cependant, on constate après plusieurs années d'application de cette exception, que la piscine est souvent accompagnée d'une terrasse conséquente couronnant la piscine. Ainsi, l'espace vert disparaît au profit de surfaces imperméabilisées. Il est donc proposé de modifier le terme de « piscines non couvertes » par « bassins des piscines (margelle comprise) non couvertes ». Une définition de la margelle sera intégrée au lexique.

Enfin, l'article 13 des zones UC, UE et AUh mentionne qu'une diminution de ces superficies est envisageable pour « satisfaire aux affectations de la SI-10B ». Cette mention « SI-10B » n'a pas de référence légale. Il est proposé de la supprimer.

L'article 13 serait ainsi modifié :

ARTICLE 13 : PLU en vigueur	NOUVEL ARTICLE 13
<p>Cet espace vert, à usage d'agrément, végétalisé et arboré, sera d'une surface équivalente à (cf lexique)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 % en UC a - 40 % en UC b. <p>Toutefois ces superficies pourront être diminuées pour satisfaire aux affectations de la SI-10B et aux obligations d'accessibilité et de stationnement admises ou imposées par le règlement.</p> <p>Il sera libre de tout stationnement, imperméabilisation du sol, ou construction, notamment saillies d'ouvrages en sous sol ou piscine couverte, à l'exception des piscines non couvertes. (...)</p>	<p>Cet espace vert, à usage d'agrément, végétalisé et arboré, sera d'une surface équivalente à (cf lexique)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 % en UC a - 40 % en UC b. <p>Ce pourcentage est à appliquer sur l'ensemble de la parcelle accueillant le projet de construction. Lors de division de terrain, le calcul des espaces verts doit se faire sur la parcelle après division.</p> <p>Toutefois ces superficies pourront être diminuées pour satisfaire aux obligations d'accessibilité et de stationnement admises ou imposées par le règlement.</p> <p>Il sera libre de tout stationnement, imperméabilisation du sol, ou construction, notamment saillies d'ouvrages en sous sol ou piscine couverte, à l'exception des bassins des piscines (margelle comprise) non couvertes. (...)</p>

L'article 13 de la zone UZ, prévoit « Tout abattage d'arbre sera déclaré en Mairie et remplacé par deux arbres de même essence ».

L'article 13 des zones UC, UD, UE, UF, UG, UI, UM, UPE, UT, AUc, AUh, N, NH, NN, NP, NT prévoit que « toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liege, chene pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence ».

Afin d'harmoniser le régime de déclaration d'abattage d'arbres présents dans les zones citées ci-dessus, il est proposé d'appliquer la même règle dans la zone UZ.

Ainsi, l'article 13 de la zone UZ est modifié de la manière suivante :

« L'implantation des bâtiments devra tenir compte notamment des arbres intéressants à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement, et dans les zones non boisées, les surfaces libres de constructions seront obligatoirement plantées et traitées en jardin d'agrément aux frais de l'acquéreur.

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences locales (pin maritime, chêne liège, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété de deux sujets d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence. (...) ».

1.3.7. Modification du Lexique

Afin de faciliter la compréhension du règlement et les objectifs du PLU, un lexique est annexé au règlement. Il est proposé d'amender certaines définitions, qui semblent peu claires pour les pétitionnaires.

1.3.7.1. Suppression de la définition du COS

Afin d'intégrer les dispositions de la loi Alur, cette loi supprimant les COS, il est proposé de supprimer sa définition dans le lexique. Ainsi, la définition n°3 du lexique est supprimée.

Cette suppression entraine une nouvelle numérotation des définitions du lexique.

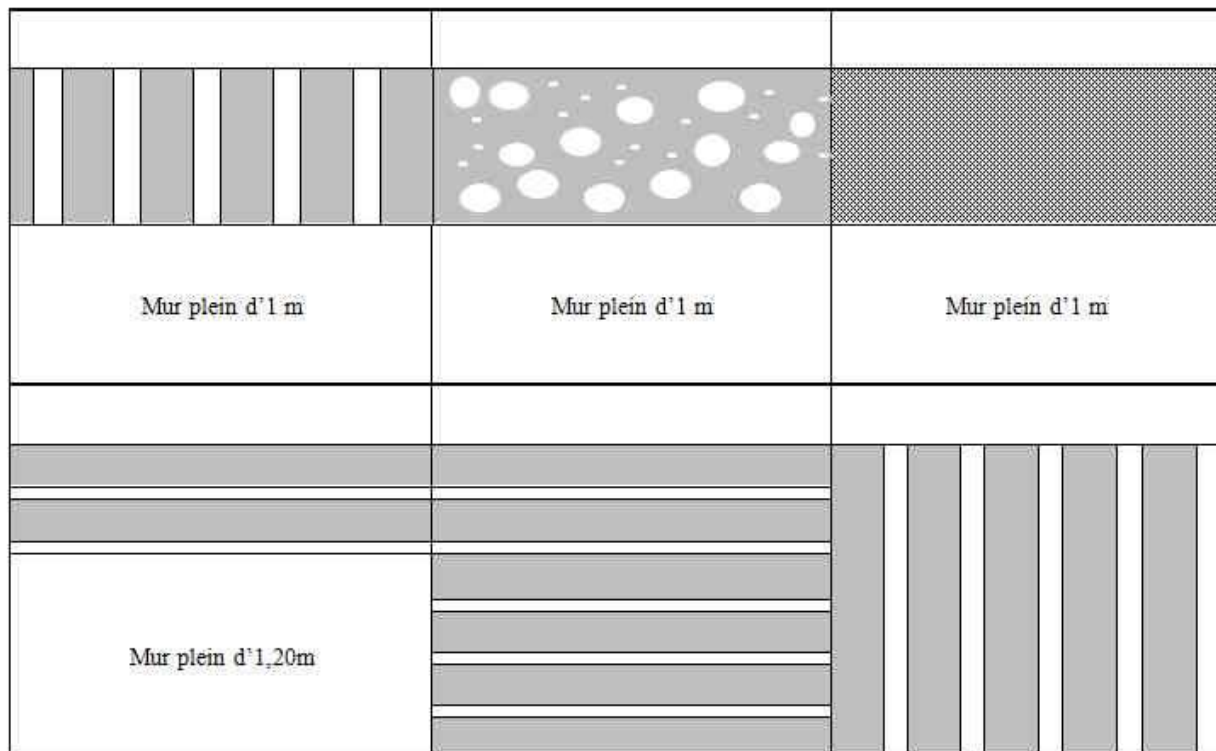
1.3.7.2. Création de la définition des Clôtures

L'application de la règle concernant les clôtures est imprécise. La règle prévue par les articles 11 du règlement, prévoit que les clôtures en alignement de rue doivent être disjointes et ajourées. L'objectif poursuivi étant d'éviter les clôtures occultes. Pour clarifier la règle, deux notions ont été rajoutées : clôture claire-voie et clôture persienne. Il est proposé de définir ces deux termes.

Clôtures claire-voie : Clôture formée de barreaux espacés, permettant de laisser passer les rayons directs du soleil.

Clôtures persiennes (non autorisées sur l'alignement) : Une persienne est un assemblage de lamelles inclinées qui arrêtent les vues directes tout en laissant l'air circuler.

Les schémas ci-dessous seront annexés à cette définition afin détailler le propos.



Exemples de clôtures acceptées

1.3.7.3. Modification de la définition de l'Espace vert d'un seul tenant

Il est proposé de modifier la définition des espaces verts d'un seul tenant. La volonté du PLU est de maintenir un espace vert d'un seul tenant en fond de parcelle. Cet espace vert représente soit 30% ou 40% de la parcelle concernée par un projet de construction/extension... Deux notions sont à prendre en compte dans cette règle : le calcul des espaces verts et leur positionnement sur la parcelle.

Le calcul a été précisé dans l'article 13 du règlement de chaque zone concernée. Les pourcentages sont à calculer sur l'ensemble de la parcelle.

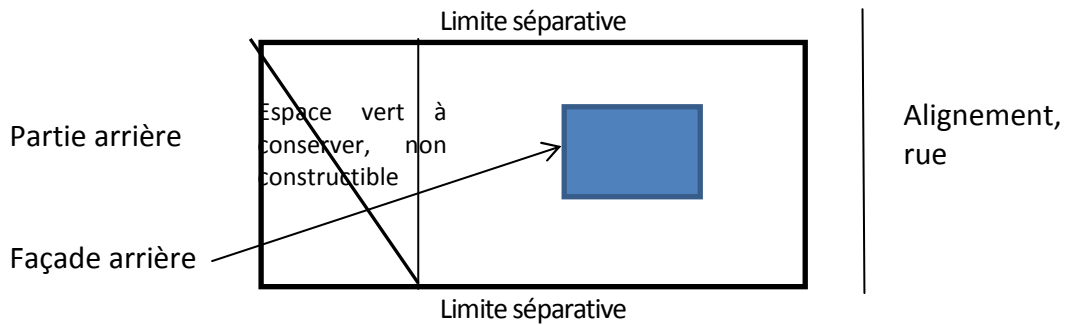
Le lexique prévoit une précision supplémentaire : leur positionnement. La vocation de la définition du lexique a pour objectif de préciser où situer les espaces verts, et non leur calcul.

Ainsi, en cas de construction existante, la phrase « Le calcul des 30% se fait à partir de la façade arrière de la construction existante. L'espace résiduel entre la façade arrière et l'espace vert à conserver, est constructible. » est remplacée par « Le positionnement des espaces verts se fait à partir de la façade arrière de la construction existante. »

Ainsi la définition concernant les constructions existantes est modifiée comme suit :

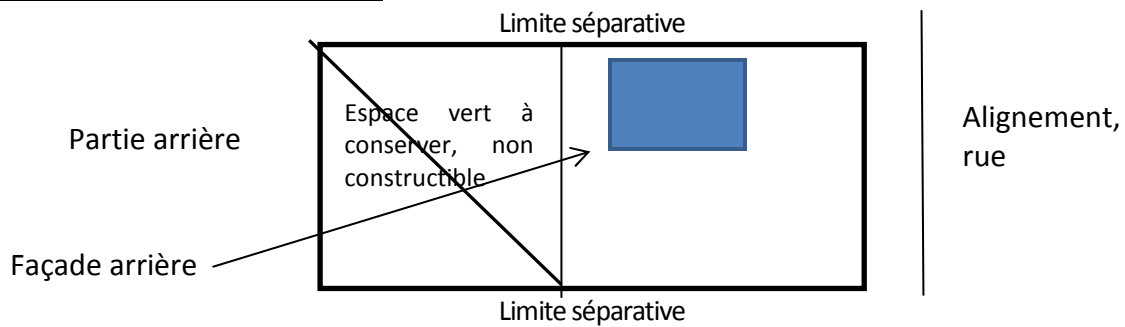
Définition en vigueur

Construction Existante



Le calcul des 30% se fait à partir de la façade arrière de la construction existante. L'espace résiduel entre la façade arrière et l'espace vert à conserver, est constructible.

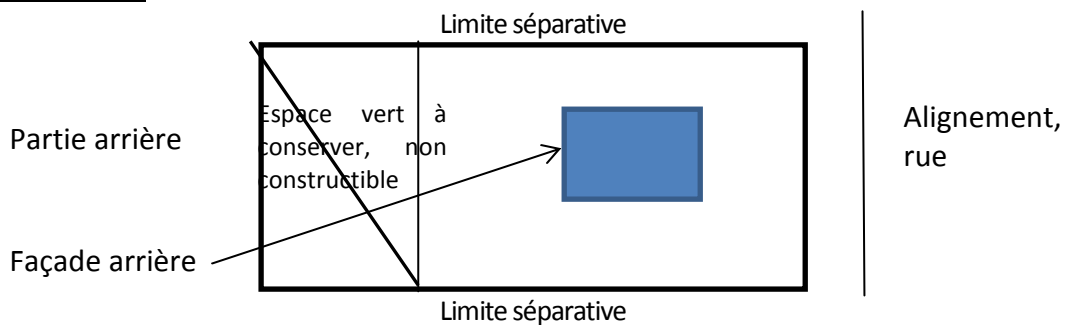
Construction existante, surface de 50%



Le calcul des 50% se fait à partir de la façade arrière de la construction existante. L'espace résiduel entre la façade arrière et l'espace vert à conserver, est constructible.

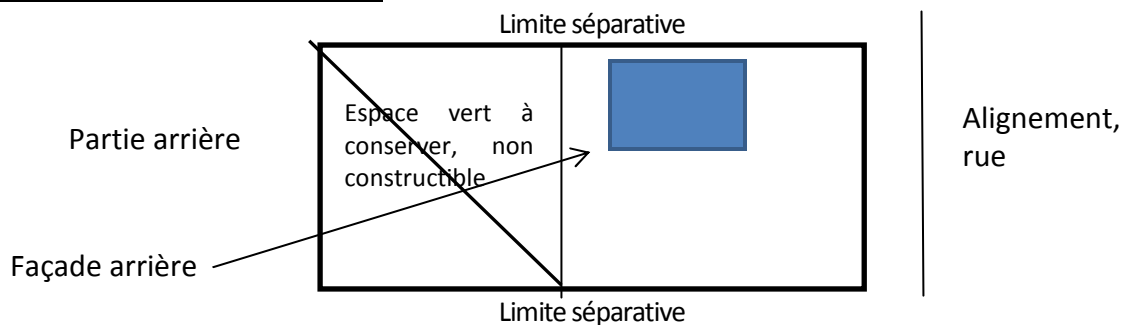
Nouvelle Définition

Construction Existante



Le positionnement des espaces verts se fait à partir de la façade arrière de la construction existante.

Construction existante, surface de 40%



Le positionnement des espaces verts se fait à partir de la façade arrière de la construction existante.

1.3.7.4. Création de la définition de la margelle de piscines

Afin d'éviter toute imprécision, et poursuivre l'objectif de maintien d'un espace vert en fond de parcelle, une taille maximale de margelle sera définie. Ainsi, les margelles de piscines devront être inférieures à 50cm.

1.3.7.5. Création de la définition des pergolas

Une ambiguïté demeure sur la définition des pergolas. La pergola est un élément d'ornements, composés de poutres horizontales laissant passer les rayons directs du soleil soutenues par des colonnes. Cet élément n'a pas vocation à être ni clos, ni couvert. C'est pour cela que la surface au sol qu'elle représente n'est pas comprise dans l'emprise au sol. Ainsi, il est important de définir clairement ce que constitue une pergola. La définition suivante sera annexée au lexique :

« Pergola : élément d'ornement composé de poutres horizontales disjointes laissant passées les rayons directs du soleil, soutenue par des colonnes. La pergola ne doit pas être couverte, ni supporter de lames orientales. Si un élément, ou matériau couvre cette structure, elle est alors considérée comme une construction. »

1.3.8. Modification du Plan d'épandage

Le plan d'épandage prévoit des règles de construction particulières sur la zone UPE. Il différencie cette zone en 39 ilots.

Chaque parcelle de chaque ilot se voit attribuer une emprise au sol particulière et une hauteur au faitage et une hauteur à l'éégout particulières. Ainsi les hauteurs maximales prévoient des pentes de toitures d'environ 30% à 40% avec un dénivelé de 3 mètres.

Une erreur de frappe s'est glissée dans les règles de hauteur de l'ilot n°18 situé rue des Basques. Le plan d'épandage prévoit une hauteur au faitage de 12,50 mètres et une hauteur à l'éégout de 6,50 mètres. Ces hauteurs sont incompatibles, sinon d'avoir une pente de toit avoisinant les 50%.

La volonté du plan d'épandage est de créer un front bâti identique entre les ilots 18 et 19, afin d'assurer une meilleure transition avec la zone résidentielle, UCb, du PLU.

Ainsi, il est proposé de modifier la hauteur maximale autorisée au faitage pour l'ilot n°18.

Les règles de constructions de l'ilot n°18 seront ainsi modifiées :

Ancienne rédaction

ILOT 18

SECTEUR	N°DE PARCELLE	% E.S. MAXI AUTORISE	HAUTEUR MAXI AUTORISEE	
			AU FAITAGE	A L'EGOUT
UPE a	BS 22	25%	12,50	6,50
UPE a	BS 23	25%	12,50	6,50
UPE a	BS 24	Espace vert		

Nouvelle rédaction

ILOT 18

SECTEUR	N°DE PARCELLE	% E.S. MAXI AUTORISE	HAUTEUR MAXI AUTORISEE	
			AU FAITAGE	A L'EGOUT
UPE a	BS 22	25%	9,50	6,50
UPE a	BS 23	25%	9,50	6,50
UPE a	BS 24	Espace vert		

II. CONFORMITÉ DE LA PROCÉDURE

2.1. COMPATIBILITÉ DU PROJET PAR RAPPORT À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION PRÉVUE PAR L'ARTICLE L.123-13-1 ET L123-13-2 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L123-13-1 du code de l'urbanisme indique que, (...) « le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ».

L'article L123-13-2 du code de l'urbanisme prévoit : « (...) lorsque le projet de modification a pour effet (...) de diminuer ces possibilités de construire, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. »

La modification des articles 14 et des 9 des zones UC, UD, et UZ, permet d'intégrer l'évolution législative de la loi Alur (norme supérieure au PLU) en adaptant ces nouvelles dispositions aux enjeux et objectifs fixés dans le Projet d'aménagement et de Développement durable de la commune de Capbreton.

Concernant la modification de l'article 7 des zones UC et UPE, de l'article 11 des zones UC, UD, UE, UF, UG, UPE, UT, UZ, AUh, A, N, NH, et de l'article 13 des zones UC, UE, UZ, AUh, ces modifications visent à mettre à jour et corriger certaines difficultés qui ont pu apparaître au cours de l'application du nouveau règlement afin de consolider la règle établie.

Concernant la modification des dispositions générales de la zone UC, de l'article 8 des zones UC, UPE et AUh, de l'article 10 de la zone UC et du lexique, il s'agit là d'une précision de la règle déjà établie. Elle vise à améliorer la lisibilité et la compréhension du document.

L'ensemble des modifications portent uniquement sur le règlement du PLU. Cette modification est soumise à l'enquête publique. Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Ces évolutions sont donc conformes aux conditions fixées par les articles L.123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'urbanisme pour être traitées dans le cadre d'une procédure de modification.

Le projet de modification sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Général, au Président du Conseil Régional, ainsi qu'aux organismes mentionnés par le Code de l'urbanisme.

2.2. CONFORMITÉ AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

La commune de Capbreton est soumise aux dispositions de la loi « littoral ». Les éléments de la présente modification du document n'ont pas pour objet l'extension de zone urbanisable.

Le périmètre constructible de la commune de Capbreton reste inchangé. Le plan de zonage n'est pas impacté par cette modification. Seul le règlement est modifié.

Ces modifications visent des éléments n'ayant aucun lien avec une extension de la zone urbanisable.

La présente modification est donc conforme aux dispositions de la loi « littoral ».

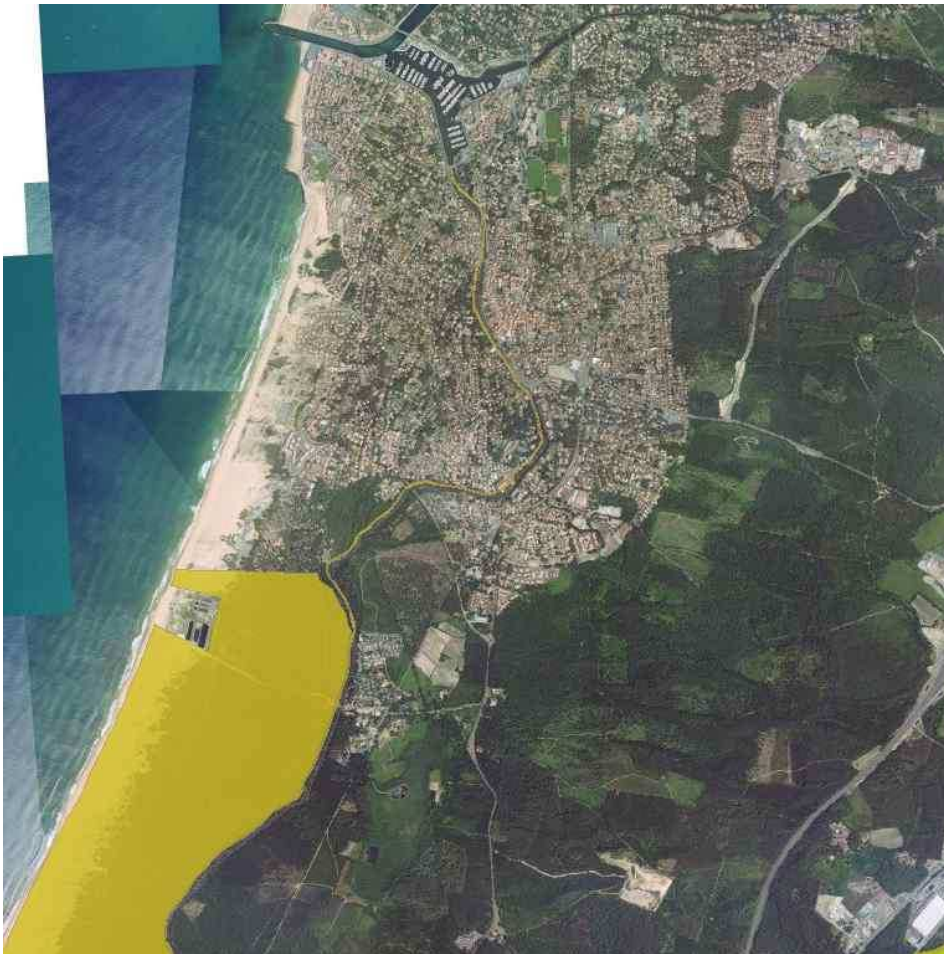
2.3. CONFORMITÉ AVEC L'ARTICLE R121-16 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R121-16 du code de l'urbanisme indique qu'une évaluation environnementale est réalisée, dans une commune littorale et/ ou impactée par un site Natura 2000, pour l'élaboration des PLU, les révisions et les déclarations de projet.

La procédure de modification engagée par la commune n'entre pas dans le champ d'application de ce texte. La commune de Capbreton ayant déjà un PLU applicable, elle procède uniquement à une procédure de modification de son document. La réglementation, ne prévoit pas d'évaluation environnementale obligatoire pour les modifications de PLU.

Par ailleurs, cet article indique qu'une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution des documents d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Un site Natura 2000 est présent sur le territoire de Capbreton, au titre de la Directive Habitat. Il s'étend du quartier de la Pointe jusqu'à la commune de Labenne en incluant le Boudigau. Il est répertorié en vert sur la carte ci-contre.



Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

La présente modification a pour objet de limiter le coefficient d'emprise au sol applicable aux terrains constructibles dans un objectif de maîtrise d'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, elle vise également à clarifier certaines règles pour améliorer la compréhension de la réglementation locale.

Cette procédure de modification n'a pas pour objectif la facilitation de quelques projets ou construction. Elle vise des modifications réglementaires n'ayant pas d'impact sur le site Natura 2000.

Ainsi, la présente procédure ne relevant pas d'une élaboration, d'une révision ou d'une déclaration de projet. Les modifications réglementaires n'ayant pas de risque d'incidence sur le site Natura 2000. La procédure de modification est conforme à l'article R121-16 du code de l'urbanisme.

2.4. CONFORMITÉ DU PROJET AVEC L'ARTICLE L.122-2 DU CODE DE L'URBANISME

La commune de Capbreton rentre dans le cadre défini par l'article L.122-2, des communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer incluses dans un périmètre arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale applicable, pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU) ou d'une zone naturelle, agricole ou forestière nécessite l'accord de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Bien que le projet ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle, agricole, ou forestière, ou d'une zone à urbaniser, la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud sera consultée sur ce projet.

III. MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Préfet des Landes a fait part de son avis sur le projet de 5^e modification du PLU, par courrier reçu le 17 novembre 2014. Il émet quelques préconisations.

3.1. PERMÉABILITÉ DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il propose d'imposer pour les aires de stationnement, des structures poreuses ou des aires avec un revêtement végétalisé, en veillant toutefois à ce que les eaux infiltrées n'aient pas d'effet négatifs sur la qualité de nappe. Cette mesure permettrait de renforcer l'objectif fixé dans le projet de modification n°5 du PLU en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.

Ainsi, la règle en matière de stationnement est modifiée (article 12) afin d'intégrer la préconisation de la Préfecture. L'ensemble des articles 12 des règlements de zone du PLU sont amendés de la façon suivante :

« Le revêtement des aires de stationnement : l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement non couvertes, des opérations comprenant plus de 3 logements, seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables. »

3.2. MISE EN COHÉRENCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UC

Monsieur le Préfet indique une incohérence entre les dispositions générales de la zone UC qui impose un recul de 10 m de part et d'autre du Bouret et l'article UC7 qui impose un recul de 15 m.

Les dispositions générales de la zone UC et l'article UC 7 seront mis en conformité : un recul de 15 m de part et d'autre du Bouret devra être respecté.

3.3. GÉNÉRALISATION DE L'INTERDICTION DES TUILES NOIRES

Monsieur le Préfet propose d'étendre l'interdiction des tuiles noires ou zone NS et NT. L'interdiction des tuiles noires sera inscrite dans les articles 11 des zones NS et NT.

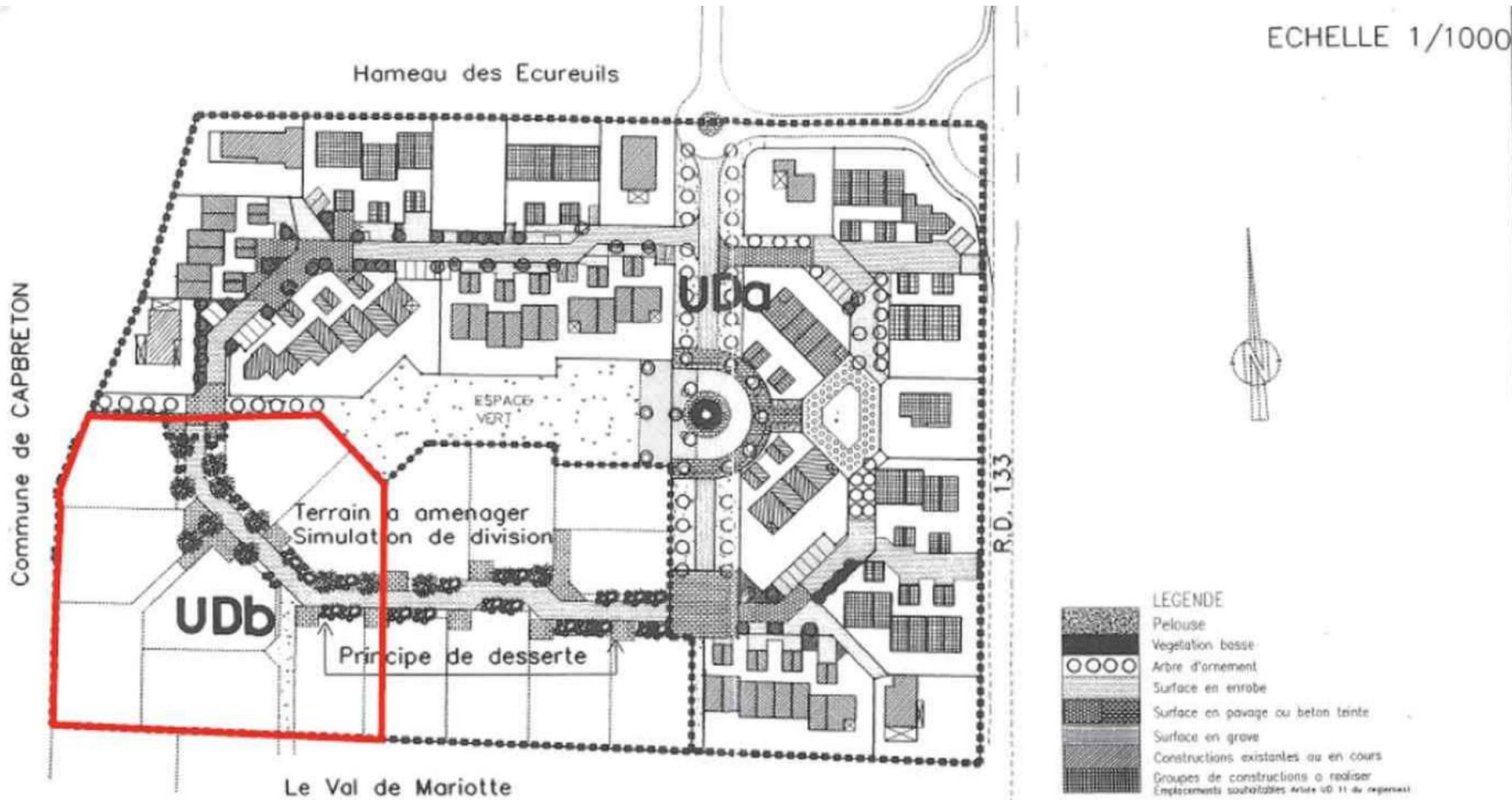
IV. CONTENU DU DOSSIER

Le présent dossier comporte les pièces suivantes :

- une **note de présentation**
- le **présent additif au rapport de présentation** exposant et justifiant les modifications projetées ;
- le **règlement** intégrant les modifications énoncées ci-dessus.
- le **plan d'épannelage** intégrant la correction énoncée ci-dessus.

V. ANNEXES

5.1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE UD



COMMUNE DE CAPBRETON
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

2f

SCHEMA D'ORGANISATION DE LA ZONE UD

JEAN CLAUDE LOSTE - GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.
Imposse des Jardins - 40230 St. VINCENT DE TYROSSE
Tel: 58.77.03.80 - Fax: 58.77.23.64.

DOSSIER : 881737 DATE : 10/01/2000
ANNOTE LE :
REPRODUCTION RESERVEE

5.2. PRESCRIPTION DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX ET CARTE D'ENJEUX



ARRETE DDTM/SIAPE/PRD/2010 n° 586

RELATIF A LA PRESCRIPTION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX SUR LE SECTEUR DU BOURRET BOUDIGAU

Le Préfet des Landes,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 562-1 à L 562-9, R 562-1 à 562-10,

Vu la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,

Vu la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile,

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

Vu le décret du 11 juin 2009 portant nomination du préfet des Landes, Monsieur Evence RICHARD ;

Vu la circulaire du 7 avril 2010 concernant les mesures à prendre suite à le tempête Xynthia du 28 février 2010 ;

Considérant les études réalisées sur les risques submersion marine et recul du trait de côte ;

Considérant la réunion en date du 7 décembre 2010, pendant laquelle la procédure d'élaboration du PPRL a été présentée aux élus ;

Sur proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer des Landes,

ARRETE

Article 1^{er}

Le plan de prévention des risques littoraux est prescrit sur le secteur du Bourret Boudigau comprenant les communes de Capbreton, Soorts Hossegor et Angresse. Il concernera les risques de submersion marine et de recul du trait de côte.

Article 2

Le périmètre du PPRL comprend les secteurs des territoires communaux :

- submergés par les eaux marines lors d'un événement de période de retour centennale,
- soumis au phénomène de recul du trait de côte.

Article 3

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer est chargée d'instruire le projet.

Article 4

Après la publication du présent arrêté, le service instructeur, conformément aux prescriptions de l'article L. 562-3 du code de l'environnement :

- fournit un registre de recueil des observations que le maire met à disposition du public dans les locaux de la mairie aux heures d'ouverture habituelles,
- associe la commune à l'élaboration des études de risques définissant le choix des événements de référence,
- présente à l'autorité municipale et lui transmet au fur et à mesure de leur réalisation, les projets de documents graphiques et réglementaires afin que le maire les tienne à disposition du public,
- assure, en coordination avec la commune, les publicités nécessaires à l'information du public quant aux modalités de consultation de ces documents,
- organise, avec l'appui de la municipalité, une présentation publique du projet de dossier de Plan de Prévention des Risques littoraux,
- reçoit en mairie à l'issue de la réunion publique chaque personne qui en fait la demande auprès des services communaux.

Préalablement au déroulement de l'enquête publique, le préfet tire le bilan de la concertation réalisée selon les modalités décrites ci-dessus.

Article 5

Le présent arrêté est adressé à messieurs les Maires de Capbreton, Soorts Hossegor et Angresse et au Président de la communauté de communes de Marenne Adour Côte-sud.

Il sera affiché pendant un mois en mairies et au siège de la communauté de communes. Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et mentionné dans le journal sud ouest.

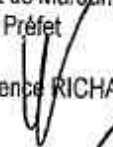
Article 6

Le présent arrêté pourra faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, soit d'un recours gracieux auprès du préfet des Landes, soit d'un recours hiérarchique adressé au ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif soit directement, en l'absence de recours préalable (recours gracieux ou hiérarchique), dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 6, soit à l'issue d'un recours préalable dans les deux mois à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant quatre mois à compter de la réception de la demande.

Article 7

M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Landes, M. le Directeur de Cabinet, M. le Sous Préfet de Dax, M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, Messieurs les Maires de Capbreton, Soorts Hossegor et Angresse et Monsieur le Président de la communauté de communes de Marenne Adour Côte Sud sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Mont de Marsan, le 28 DEC. 2010

Le Préfet

Evence RICHARD



PRÉFET DES LANDES

Direction Départementale des
Territoires et de la Mer

Mont de Marsan, le

18 AOUT 2010

Service Ingénierie d'Appui aux
Politiques de l'Etat

Bureau Prévention des Risques et
Défense

Affaire suivie par : Catherine Rodriguez
Tél : 05 58 51 32 24
Mél : catherine.rodriguez@landes.gouv.fr

MAIRIE DE CAPBRETON

19 AOUT 2010

ARRIVEE

Monsieur le Maire,

En application des dispositions de la circulaire dite «Xynthia» du 7 avril 2007, la direction départementale des territoires et de la mer a engagé une étude destinée à expertiser le risque de submersion marine dans les Landes. Cette étude a été présentée aux communes du littoral le 15 juillet 2010.

Vous trouverez ci-joint le relevé des décisions prises lors de cette réunion de présentation ainsi que la carte des zones à enjeux de votre commune.

Je me permet d'attirer votre attention sur la disposition d'application immédiate de l'article 111-2 du code de l'urbanisme dans les zones d'aléa fort.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

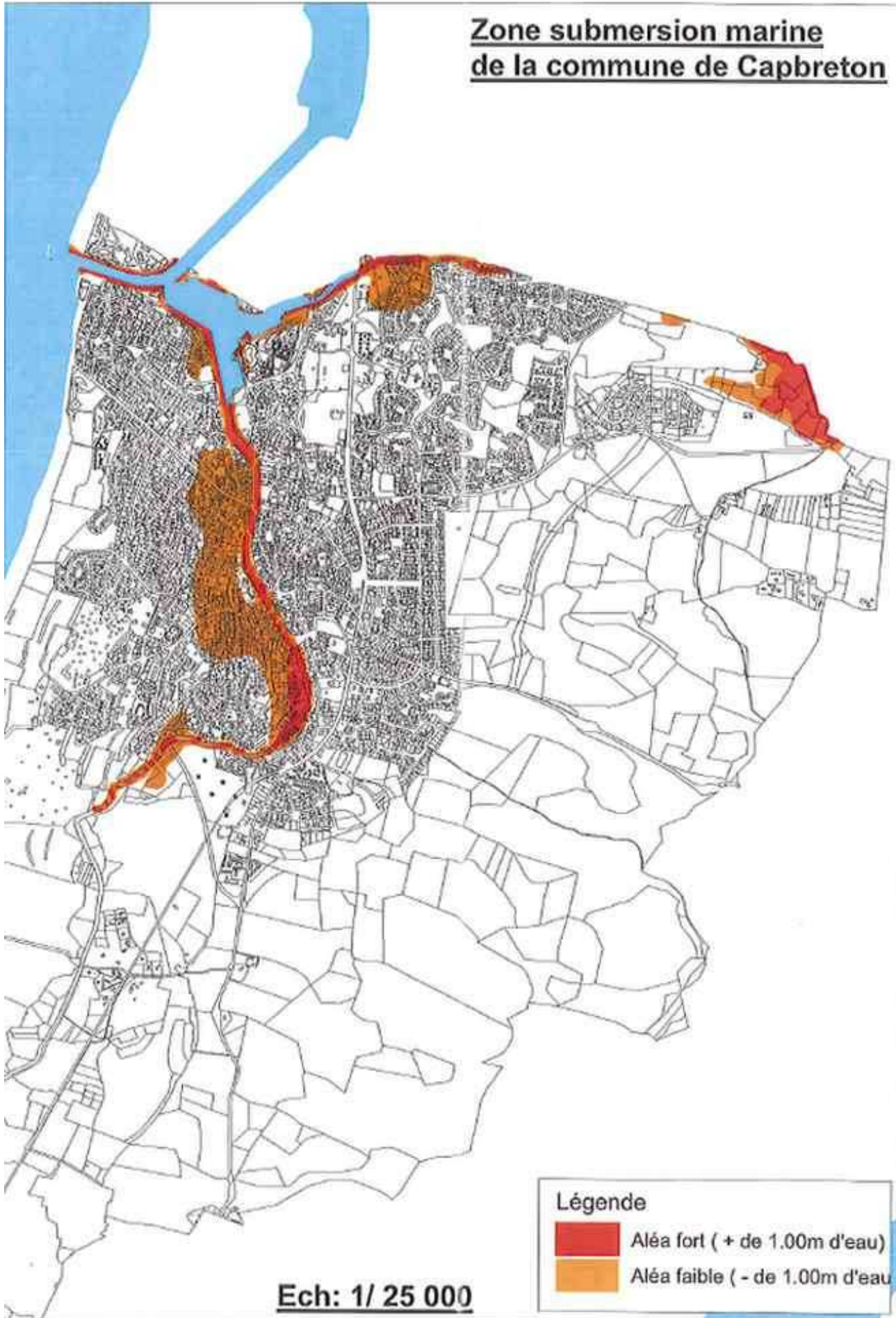
Avec mes sentiments les meilleurs,

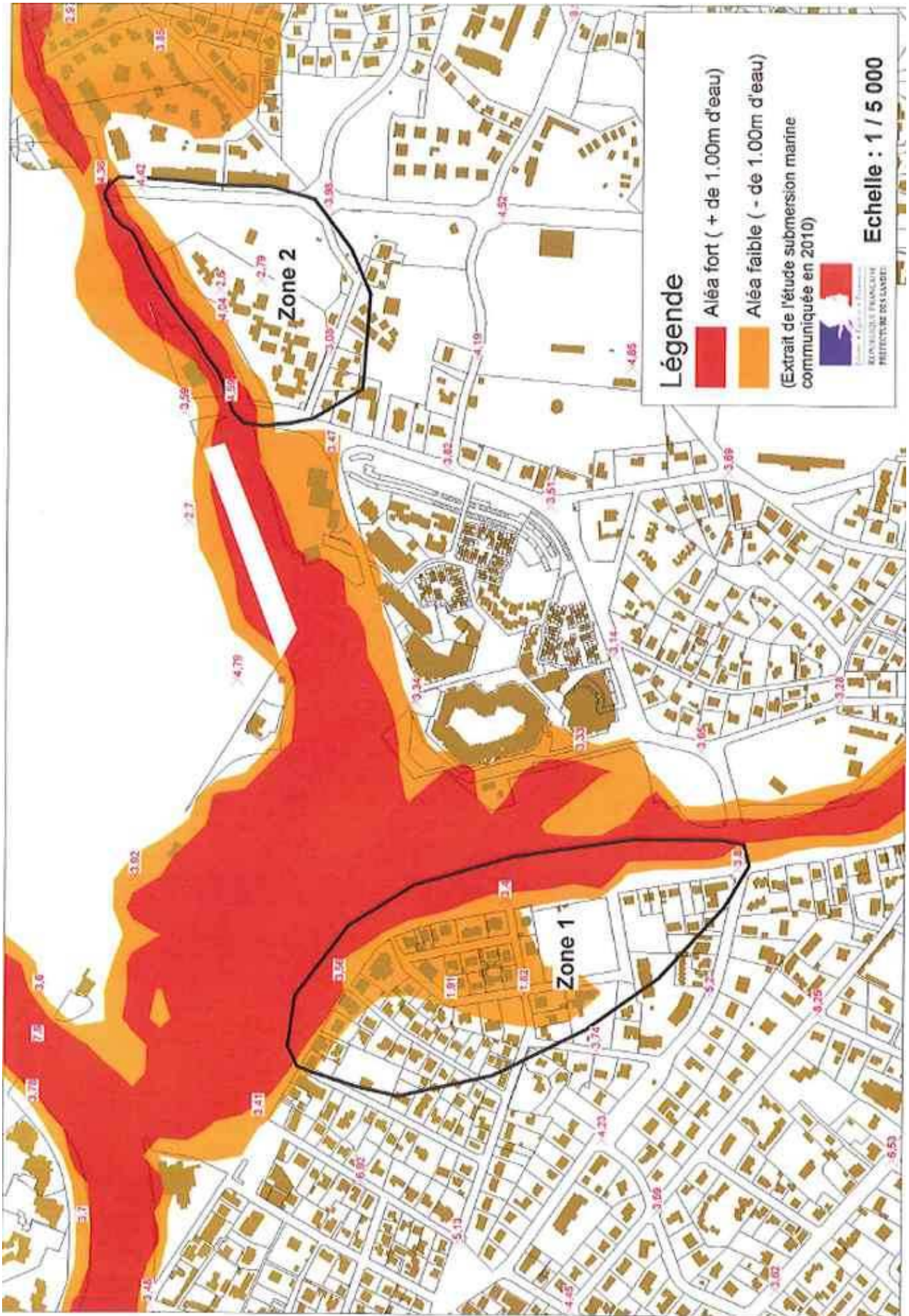
Le Préfet,

Evence RICHARD

Monsieur le Maire de Capbreton
Place Saint-Nicolas
40130 CAPBRETON

Zone submersion marine
de la commune de Capbreton





5.3. COURRIER CO-SIGNÉ DU STAP ET DU CAUE



Destinataires :

Maires,
Présidents de Communautés de communes et d'Agglomérations,
Constructeurs de maisons individuelles,
Architectes et maîtres d'œuvres,
Responsables de services instructeurs,
Organismes concernés par l'architecture et l'urbanisme dans les Landes

Mont de Marsan, le 29/04/2013

Objet : Alerte tuiles de couleur noire en zones d'habitat

Madame, Monsieur,

Depuis quelque temps nous observons une recrudescence de la mise en œuvre de tuiles de couleurs proches du noir, sur des toitures de maisons individuelles. L'impact visuel des couvertures en pente représente plus de la moitié de la surface apparente des constructions d'habitation et constitue un marqueur fort de l'identité locale.

Sans entrer dans des considérations générales sur la protection des paysages, nous attirons votre attention sur le caractère totalement exogène de ce type de couvertures noires par rapport au territoire landais, dans les zones d'habitat.

En conséquence, nous vous invitons à faire preuve de vigilance et de pédagogie en la matière, et à orienter les particuliers-constructeurs vers les matériaux de couverture traditionnels de notre région, de couleur rouge.

En cas de besoin, les services du CAUE (Agnès RANGASSAMY 05.58.06.11.77) ou ceux du STAP (05.58.06.14.15) peuvent être sollicités.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le CAUE des Landes
Jacques DUHART,
directeur

Pour le STAP
Jean-Bernard FAIVRE,
Architecte des bâtiments de France