

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MIMIZAN



Règlement

REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL :

REVISION ARRETEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 26 AVRIL 2018

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL :



Dispositions applicables à la zone UC

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs d'extension récente des centres ville du Bourg et de la ville balnéaire, destinés principalement à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Une partie de la zone est directement impacté par les risques littoraux et d'inondation, pour lesquels des prescriptions particulières ont été édictées afin de limiter la vulnérabilité et les enjeux.

Elle comprend 3 secteurs principaux et 5 sous-secteurs qui correspondent aux différents niveaux d'aléas des risques littoraux et d'inondation qui affectent cette zone :

- UCa : c'est le secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces dans la zone d'extension du Bourg
- UCp : c'est le secteur d'extension récent de Mimizan-Plage
 - UCp-B1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
 - UCp-B2 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
 - UCp-Rs1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécanique des vagues et instabilité des berges
 - UCp-Rs2 : c'est le sous-secteur submersible urbanisé exposés à des risques importants où il convient de ne pas accroître la vulnérabilité et la présence d'enjeux
- UCpa : c'est le sous-secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces dans la zone d'extension de Mimizan-Plage
 - UCpa-B2 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
 - UCpa-Rs1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécanique des vagues et instabilité des berges

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

L'implantation de nouveaux commerces et activités de service dans la zone UC proprement dite, ainsi que dans le secteur UCp proprement dit.

L'implantation de commerces de gros dans l'ensemble du secteur UCa et du sous-secteur UCpa.

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

A) Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'une des destinations suivantes :

- habitation ;
- commerce et activités de service, hors commerce de gros ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qu'elles soient soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration à condition :

- d'être liées aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés et sous réserve de justifier des précautions

préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface⁵ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa, réduite à 6 mètres dans le cas de l'existence d'une voie périphérique. Cette bande pourra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur les parcelles riveraines dans la zone naturelle N attenante. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie⁶ et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

B) Dans les sous-secteurs affectés par les risques littoraux

La zone est incluse en partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 01/12/2017. Les cartes du PPRL sont annexées au présent dossier de PLU.

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs identifiés qui doivent respecter les prescriptions inscrites dans le règlement du PPRL annexé au présent PLU.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

1-2-1. La protection des alignements commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme alignements commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent être obligatoirement affectés à l'activité commerciale.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, les garages existants ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1-2-2. L'application d'une servitude de mixité sociale

En dehors des secteurs affectés par les risques littoraux et d'inondation, toute nouvelle opération produisant plus de 19 logements qui devra comporter au moins 25 % logements locatifs conventionnés.

⁵ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

⁶ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour poursuivre des alignements de façades existants de part et d'autre du terrain d'assiette,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants édifiés à partir d'un retrait différent.
- pour les piscines : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 1m minimum par rapport à l'alignement des voies ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m. Dans le cas de prolongement de construction existante cette marge pourra être réduite jusqu'à concurrence de l'alignement de la façade considérée.

Toutefois, des constructions pourront être implantées en limite séparative moyennant le respect de l'article II-1-5, 3^{ième} alinéa.

En cas d'opération d'habitat individuel groupé les constructions pourront joindre les limites séparatives et ne seront pas tenues de respecter le deuxième alinéa de l'article II-2-1. Toutefois, cette règle ne concerne que l'intérieur des îlots de propriété ; elle ne s'applique donc pas à leurs limites périphériques.

Les constructions nouvelles implantées en bordure du Courant devront respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport au fond de parcelle.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de prolongement de construction existante, cette marge d'isolement pourra être réduite jusqu'à concurrence de l'alignement de la façade considérée ;

- pour les piscines : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 1m minimum par rapport aux limites latérales ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40% de la superficie de l'unité foncière en zone UCp ;
- 50 % de la superficie de l'unité foncière en zone UC ;

II-1-5. Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions, prise à l'acrotère ou à l'égout de la toiture, ne peut excéder 6m avec un dépassement de 2,50 m pour le faîte des toitures à pentes.

Pour les îlots urbains faisant l'objet d'un repérage topographique identifié sur les documents graphiques (ville balnéaire), la règle précédente se référera à un velum (parallèle au trottoir considéré) calculé à partir des cotes NGF indiquées aux carrefours des voies.

Les constructions implantées sur limites séparatives ne peuvent excéder, sur ces limites, une hauteur de 3,50 m au faitage ou de 3,00 m à l'égout du toit, sauf dans le cas évoqué à l'article II-1-2 alinéa 4.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint ci-après, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

Les constructions devront présenter une simplicité des formes et une unité des matériaux :

- les extensions devront respecter la conception et la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux)
- la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type « chiens assis » ou autres petits volumes habitables) sont interdits.
- pour être autorisés, les châssis vitrés de toitures devront résulter d'une conception d'ensemble de la construction démontrant leur justification, au même titre que les autres percements de façades
- les pentes des toitures en matériau tuiles seront inscrites dans une fourchette allant de 35 % à 45 %
- pour les toitures neuves, les tuiles devront être des tuiles à emboîtement présentant l'aspect de la tuile canal ; couleur uniforme : rouge, rouge vieilli, tout panachage est prohibé
- les enduits auront une finition talochée ou lissé fin (les enduits dits rustiques sont prohibés)
- pour le bâti ancien, les enduits de réfection seront à la chaux naturelle
- la couleur de l'enduit sera blanche, teinte claire ou ocre jaune, ocre, beige,

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de $\pm 0,60$ m est acceptée pour l'adaptation du terrain aux constructions.

Les constructions ne devront pas présenter une façade « aveugle » côté espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais :

- la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 m avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 m
- le complément entre partie pleine et hauteur limite tolérée peut être fait par des lisses bois horizontales ou verticales, non jointives - du grillage - de la ferronnerie - une haie végétale.
- sauf impossibilité technique à démontrer, les coffrets EDF / GAZ / FT - boîte aux lettres seront, encastrés dans les murs bahut ou les piliers d'entrée.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensif) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, en fonction de l'utilisation des lieux et en proportion de l'importance de l'opération. L'harmonie avec le milieu environnant sera recherchée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Sans objet.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;

- tous travaux sur construction existante entraînant une création de plus de 70m² de surface de plancher;
- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;
- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,50m
- dégagement : 5 ou 6m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	par logement : <ul style="list-style-type: none"> ▪ jusqu'à 60 m² de surface de plancher : 1,3 place ▪ plus de 60 m² : 1,5 place Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Hébergement	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour une surface de plancher inférieure à 100m² : 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée ▪ Pour une surface de plancher supérieure 100 m² : 1 place pour 25 m² de surface de plancher créée

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Restauration	une surface de 60 % calculée sur la surface de plancher sera consacrée au stationnement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre ou logement
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau	1 place par tranche complète de 25m ² de surface de plancher
Equipement d'enseignement	1 place de stationnement par classe
Cinéma, salle d'art et de spectacles	1 place pour 5 spectateurs
Santé et d'action sociale	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Entrepôt	une surface de 30 % calculée sur la surface de plancher totale sera consacrée au stationnement
Autres activités autorisées	1 place pour 50 m ² de surface de plancher

II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

A) Dimensions et caractéristiques

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées et poussettes doit être couvert et éclairé.

Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Cet espace ne pourra pas avoir une surface inférieure à 3 m² et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

B) Normes

Destinations	Normes de stationnement pour deux roues non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²

Destinations	Normes de stationnement pour deux roues non motorisés
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, équipements d'intérêt collectif et services publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.

II-4-4. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain accueillant l'opération, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 m de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

II-4-5. Dispositions particulières

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement automobile commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans les opérations d'aménagement mixte, le nombre total de places automobile à créer pourra être réduit de 20% en cas de stationnement mutualisé entre plusieurs activités générant un foisonnement du stationnement compatible avec les différents besoins : habitat : bureaux, commerces et artisanat, équipement et service public. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1. Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Dans le cas de création, tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

III-1-2. Dispositions particulières

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- une voie nouvelle desservant 10 logements maximum ou 500 m² de surface de plancher d'une autre destination doit respecter une largeur minimale de 3,50 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.
- une voies nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 500 m² de surface de plancher d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Electricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

B) Télédiffusion

Dans les lotissements et groupes d'habitations les constructeurs devront prévoir des gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Les lotissements et groupes d'habitations devront être pourvus d'un emplacement destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Les constructions d'habitat collectif devront être pourvues d'un local destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Cet emplacement ou ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.