P.L.U.

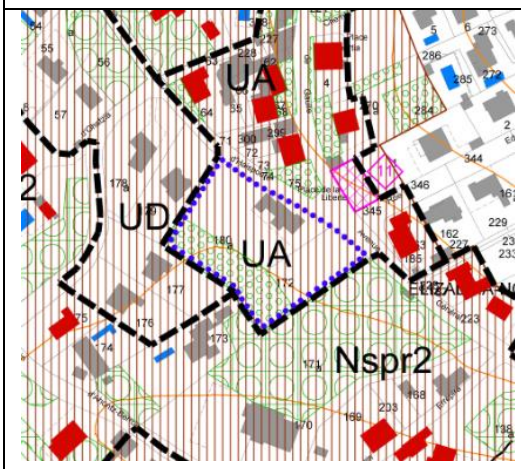
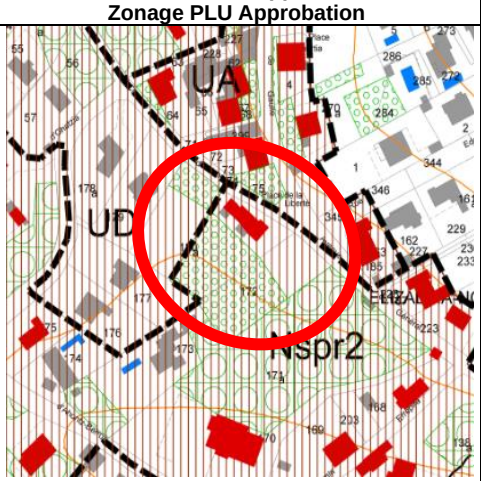
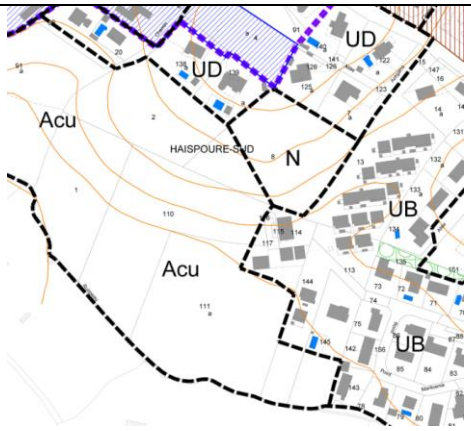
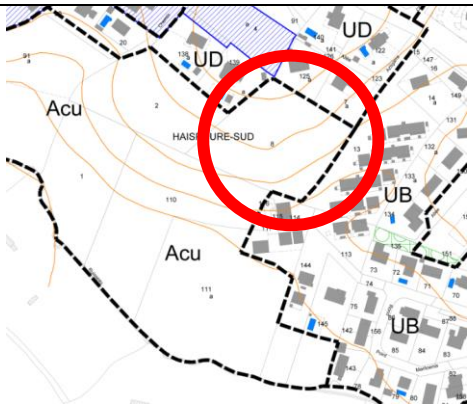
Plan Local d'Urbanisme

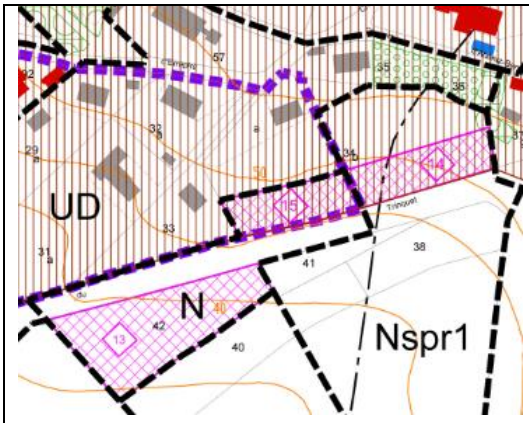
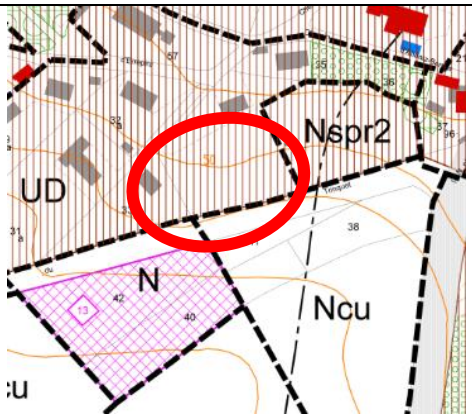
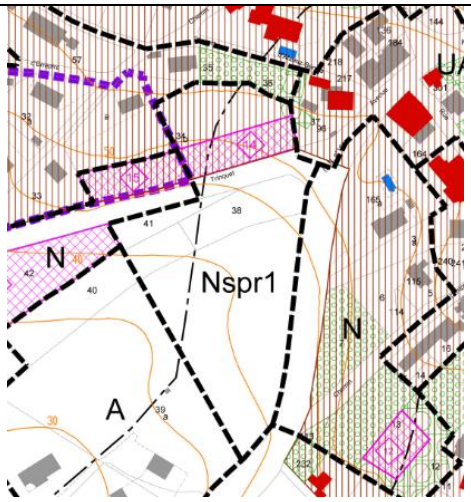
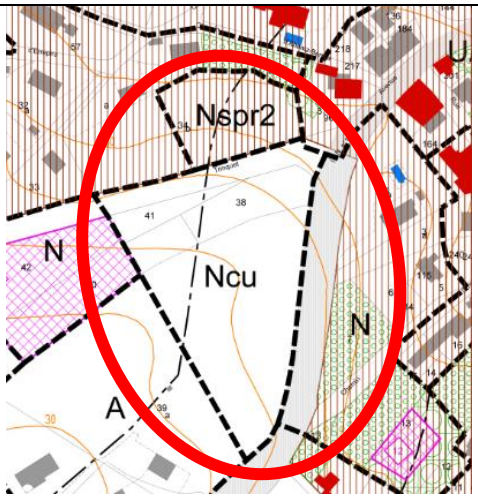
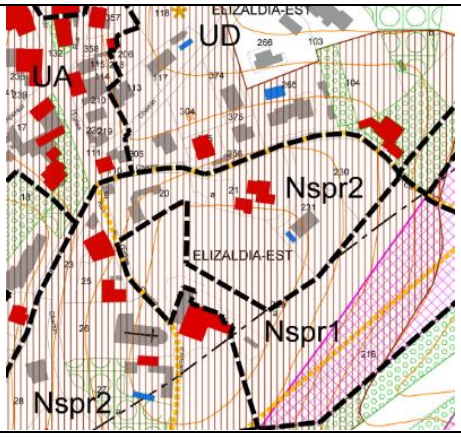
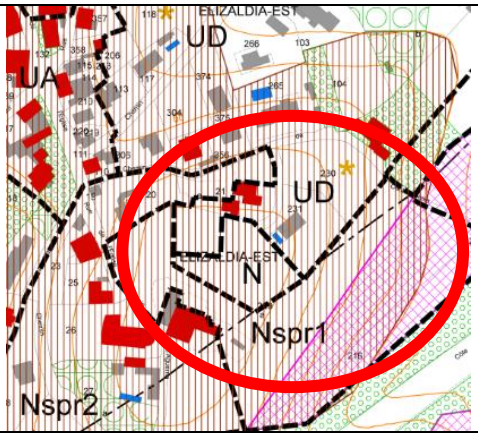
GUETHARY

RECAPITULATIF DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS INTERVENUS ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

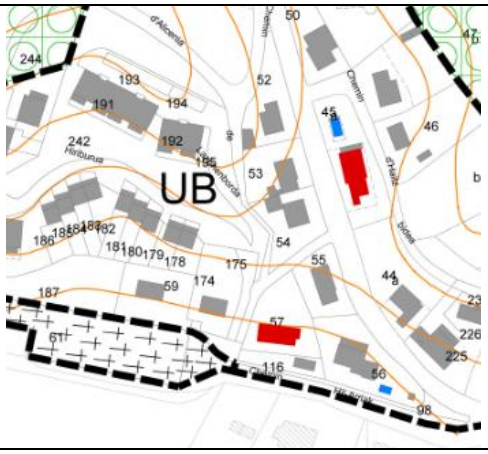
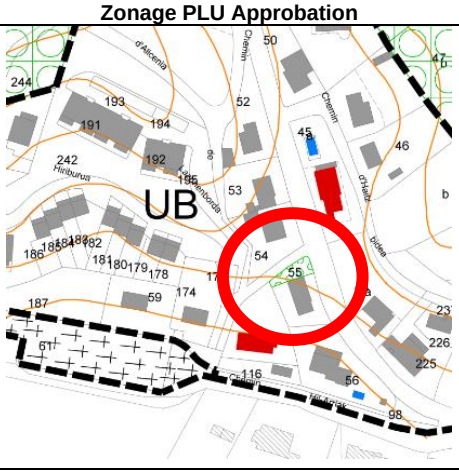
1 - MODIFICATIONS DU ZONAGE RELATIVES AUX OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE et DES AVIS PPA

1.1 – MODIFICATIONS PONCTUELLES DES ZONES DU PLU

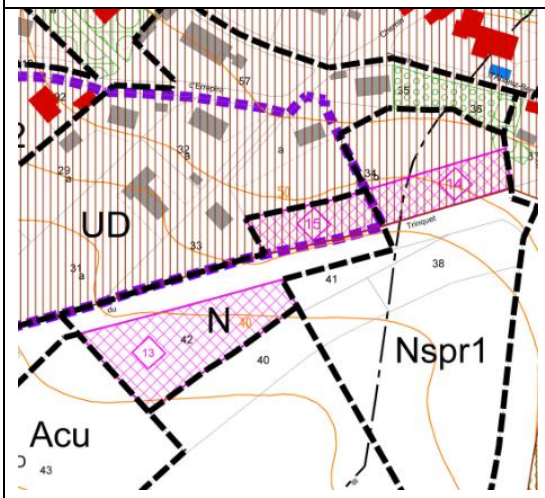
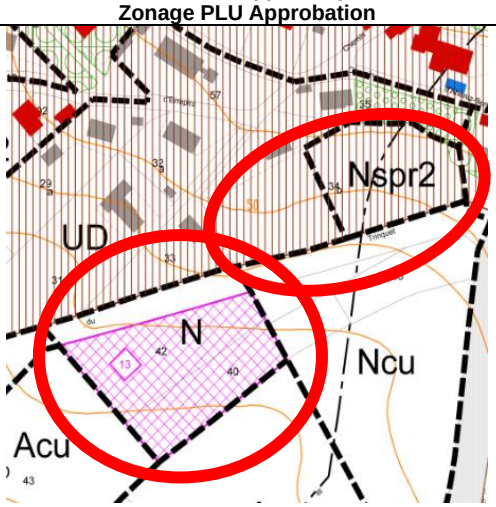
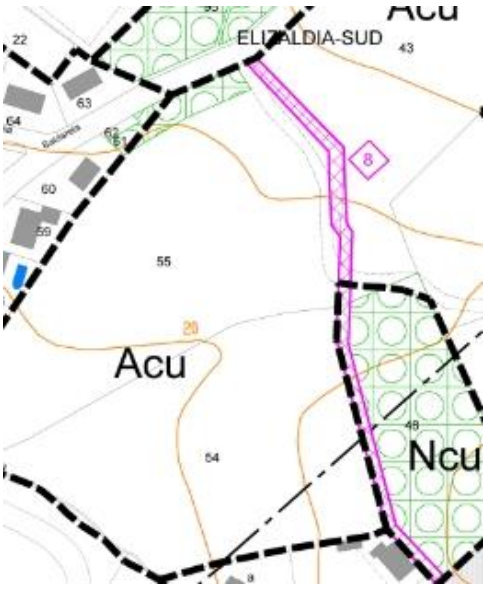
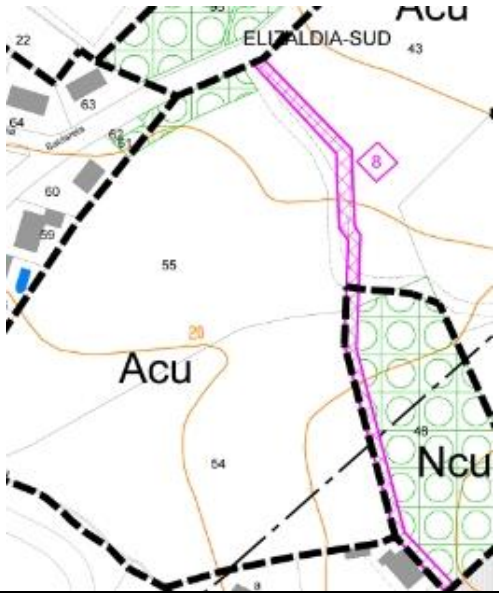
Zonage PLU Arrêt	Modification apportée Zonage PLU Approbation	Observations
		Modification du zonage UA sur le secteur Poste/Avenue du Générale De Gaulle, une partie en UD et le reste en Nspr2 Conformément au SPR dont la modification sur ce secteur est ajournée Conformément aux suites de l'enquête publique réserve du commissaire enquêteur
		Extension de la zone Acu Conformément à l'avis DDTM

		Intégration à a la zone UD de la parcelle AD34 Conformément aux suites de l'enquête publique réserve Commissaire Enquêteur
		Suppression de du zonage Nspr1, création au Nord d'un zone Nspr2 et intégration au Ncu de la partie Sud Conformément aux suites de l'enquête publique réserve Commissaire enquêteur *Définition brochure ministérielle DDE 1992 : un espace n'ayant jamais comporté ni construction ni équipement de desserte, ou des espaces naturels offrant le caractère d'une coupure verte sont ainsi considérés comme des coupures d'urbanisation ; il a également été précisé que l'obligation de prévoir des coupures d'urbanisation ne peut s'apprécier que lorsque le plan d'occupation des sols porte sur une partie significative du territoire, tel n'est pas le cas d'un POS partiel ne portant que sur des secteurs de superficie réduite, éloignés les uns aux autres. En tout état de cause, les coupures d'urbanisation concourent à la préservation des perspectives et des paysages et elles prennent toute leur importance dans des secteurs fortement bâtis ; elles participent à la mise en valeur des territoires littoraux, favorisant un développement économique appuyé sur des richesses naturelles sauvegardées*
		Modification du zonage Nspr2, extension de la zone UD sur l'espace bâti et préservation des espaces paysagers par un zonage N Conformément aux suites de l'enquête publique (demande particulière) et Réserve du commissaire enquêteur

1.2 – AJOUT DE PROTECTION AU TITRE DU L151-19 CU

Zonage PLU Arrêt	Modification apportée pour Zonage PLU Approbation	Justification	Note
		Ajout d'une protection au titre du L151-19 du CU, quartier Mendi-Alde parcelle AC55 Conformément aux suites de l'enquête publique (demande particulière) réserve du commissaire enquêteur	

1.3 – MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

Zonage PLU Arrêt	Modification apportée pour Zonage PLU Approbation	Observations
		Suppression des ERn°14 et ERn°15, extension de l'emplacement ERn°13 sur le zonage N Traduction du libellé précisée pour indiquer l'accès carrossable avec 3.50m de large. Conformément aux suites de l'enquête publique réserve du commissaire enquêteur *NOTA : le commissaire enquêteur demande de déplacer les ER 14 et 15 sur les parcelles AD 40 et 41* ***: il y a eu confusion la parcelle AD41 est en réalité la parcelle AD42***
		Modification de l'intitulé de l'emplacement réservé n°8 « chemin d'accès passage de 3m50 de large » Conformément aux suites de l'enquête publique, réserve du commissaire enquêteur ***Pas de changement sur le plan de zonage***

1.4 – MODIFICATIONS SUR LE PLAN D'ENSEMBLE

PLU Arrêt PLU Approbation	Observations
Reprise du périmètre des Espaces Proches du Rivage (EPR)	Réduction de l'emprise des EPR suite à l'avis de l'Etat (DDTM) pour sécurité juridique du document *Au regard de la jurisprudence, constituent des terrains en EPR :* - *un terrain séparé du rivage par une zone urbanisée peut être situé dans un EPR (CAA Lyon, 8 avril 1997, SSD et Commune de Roquebrune-Cap-Martin, n°96LY02094)* - *un terrain situé sur un flanc de colline situé à une distance de 800 à 1200m du rivage de la mer dont il n'est séparé par aucune ligne de crête (CE, 28 juillet 2000, Commune de Port-Vendres, n°198318)* *En considération de la jurisprudence, la qualification d'EPR des terrains proches de l'église, à une distance d'environ 800m du rivage et à flanc de colline, apparaît justifiée (cf jurisprudence Commune de Port-Vendres).*
Figuration de la zone d'alea et de vulnérabilité relative au risque érosion littorale	Complément d'information du risque érosion avec la légende des traits de côte 2043 (scénarii 1 et 2) conformément au PAC érosion littorale transmis après l'arrêt (et suppression de la mention du trait de côte figurant dans l'arrêt) Suite avis DDTM
Suppression d'éléments informatifs non règlementaires du plan de zonage et de la légende	Retrait de la mention du périmètre de la ZAD, du projet de chemin piéton
Création d'un plan supplémentaire informatif 5B, le plan 5A reste le plan règlementaire	

2- PRINCIPALES MODIFICATIONS SUR LES PIECES DU DOSSIER RELATIFS AUX AVIS PPA (Personnes Publiques Associées), ET AUX CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Documents	*Remarques*
1 / RAPPORT DE PRESENTATION – Pièce 01	
Prise en compte des différents avis des Personnes Publiques Associées, compléments d'analyses, corrections dans différentes parties du document. Actualisations ponctuelles des données INSEE, explicitation des taux de croissance	
Ajout des synthèses sur certains paragraphes Harmonisation des indicateurs Précisions sur la capacité d'accueil et notamment la station d'épuration Reprise de l'analyse du potentiel de densification et de mutation et complément sur l'explicitation des secteurs non retenus en densification au regard des contraintes risque, biodiversité… Complément sur les données fermeture des plages Précision sur le couvert boisé et forestier Précisions sur le mode de calcul des besoins en logements Protection du Baldaretta améliorée par prise en compte d'un recul de 6m minimum pour les constructions et aménagements dans toutes les zones le concernant Prise en compte du risque érosion littorale dans le cadre du PAC et retrait des possibilités relatives aux commerces Complément zone de bruit SNCF et RD810 suite à transmission par les services des zones de bruit après arrêt Précision sur le choix des emplacements réservés stationnement	Demande MRAe Recommandation commissaire enquêteur pour préciser la capacité de la station d'épuration
Ajout des données transmises par la Chambre des métiers concernant les entreprises artisanales	Conformément à l'avis Chambre des Métiers
Mise à jour des références règlementaires Reprise de l'emprise des EPR et complément de justification sur l'extension limitée de l'urbanisation Reprise de l'analyse de la capacité d'accueil et mise à jour des dernières informations disponibles Reprise du périmètre de l'agglomération et justification Complément avec données plus récentes sur la station d'épuration et projets relatifs à l'amélioration du système d'assainissement Précisions sur les zones humides au regard notamment des données SAGE côtiers Basques disponibles récemment	Conformément à l'avis DDTM Recommandation commissaire enquêteur pour préciser la capacité de la station d'épuration
Actualisation du rapport (cartes, surfaces, potentiel, justification, impacts...) suite aux changements intervenus entre arrêt et approbation en matière de zonage et d'explications Compléments et mises à jour relatives à la loi littoral Abandon de l'OAP secteur Poste	
Reprise de l'intégralité des cartographies et schémas affectés par les changements intervenus entre dossier Arrêt et dossier Approbation. Reprise des surfaces et chiffrages induits.	
Mise à jour résumé non technique suite aux différentes modifications	

2 / PADD – Pièce 02	
Précision du la densité d'objectif passant de 20 à 40 logements par ha conformément au projet de PU	Suite à avis DDTM et précisions pour acter l'effort de densification effectif du PLU approuvé

3 / OAP – Pièce 03	
Suppression de l'OAP n°1 du Secteur de la Poste	Suite à l'enquête publique et avis du commissaire enquêteur, réserve du Commissaire enquêteur

4 / REGLEMENT – Pièce 04	
Précision sur l'espace de pleine terre dans les dispositions générales	
Précision sur la notion de reconstruction ou remise à neuf dans les dispositions générales	Suite avis DDTM pour clarifier le règlement Pour relayer et expliciter les éléments règlementaires en lien avec le PAC érosion littorale
Ajout schéma « périmètre agglomération » dans les dispositions générales	
Ajour article UA0 Art 1 et 2 sur les zones soumises au risque érosion littorale : complément Art 4 : précisions suite à avis Etat et demande CAPB Art 3 : Précision accès zone U sur document schématique	Suite avis DDTM et transmission PAC érosion littorale
Art 8 : précision loi littoral EPR et distance entre deux édifices Articles 2 précisions sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Art 10 : précision hauteur EPR loi littoral	Précisions EPR suite avis DDTM
Art UB9 , UC9 et UD9 : précisions sur les EPR pour emprise au sol	
Complément croquis explicatifs illustrations en dehors EPR et dans EPR.	
Art 13 : précision plantations notamment allergènes, et coefficient de pleine terre	Suite demande ARS avis DDTM
Compléments graphiques	
Art 2, UB, UC, UD corrections logements social	Suite avis DDTM et recommandations commissaires enquêteurs
Art UB2 : recul de 6 m par rapport aux cours d'eau ajouté et règlementations des clôtures aux abords des cours d'eau	Suite avis DDTM
Art UC, UD 6,7 et 8 : retrait de la mention de l'article R151-21 inutile	Précisions EPR suite avis DDTM Avis DDTM
Règlement zone A : actualisation règlementaire, précision annexes interdites en dehors et hors continuité périmètre d'agglomération, précisions équipements d'infrastructures constitutifs d'une urbanisation interdit hors agglomération et en dehors de la continuité avec l'agglomération	Avis DDTM et actualisation règlementaire Cohérence avec périmètre d'agglomération adapté suite à la demande DDTM
Règlement zone N : complément art1 et 2 au regard du risque érosion littorale (cf PAC érosion côtière), précision annexes interdites en dehors et hors continuité périmètre d'agglomération, précisions équipements d'infrastructures constitutifs d'une urbanisation interdit hors agglomération et en dehors de la continuité avec l'agglomération, recul des constructions par rapport au cours d'eau précisé	

5 / ANNEXES – Pièce 06	
Mises à jour en lien avec les corrections faites dans le rapport de présentation.	Suite à l'avis de l'Etat
Compléments d'information de la servitude I4	Suite à l'avis de Rte
Complément apporté au paragraphe 6-5 Isolement acoustique et classement sonore des infrastructures de transport terrestre	Suite à l'avis de l'Etat