



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

COMMUNE DE BOUCAU

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE BOUCAU**

**NOTICE EXPLICATIVE
&
MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU**

Document annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 10 décembre 2022,
adoptant la modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau

Sommaire de la Notice explicative & des Modifications apportées :

1 L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CHOIX DE PROCEDURE	2
1.1 LE PLU DE BOUCAU	2
1.2 L'OBJET ET LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°03	2
2 LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	6
2.1 MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE « SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE »	6
<u>2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT</u>	<u>11</u>
3 LES CHANGEMENTS APORTEES AUX PIECES DU PLU	11
4 LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°03 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	11

1 L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CHOIX DE PROCEDURE

1.1 LE PLU DE BOUCAU

La commune de Boucau dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé le 07 novembre 2005.

Il a déjà fait l'objet de modifications approuvées le 14 avril 2008, le 27 avril 2009, le 19 octobre 2009, le 03 février 2012, le 09 novembre 2012 et le 09 novembre 2016, ainsi que de modifications simplifiées adoptées le 08 novembre 2013 et le 12 novembre 2014.

1.2 L'OBJET ET LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

La procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Boucau a pour objet d'offrir un cadre plus adapté au renouvellement urbain de l'ilot Sémard et – à travers cette opération – de concourir à la diversification de l'offre de nouveaux logements en centre-ville, en apportant un aménagement ponctuel aux servitudes de diversité sociale.

En effet, depuis 10 ans, la commune de Boucau conduit en lien avec ses partenaires (CAPB, EPFL, bailleurs sociaux) un projet global de renouvellement urbain sur le secteur du Bas-Boucau (centre-ville).



Illustration : projet global de renouvellement urbain sur le secteur du Bas Boucau – Etat d'avancement

En 2023, au terme des phases 1 et 2 de ce projet, déjà 203 logements sociaux auront été produits (*opérations Biremont 1 + Casino*).

Les phases 3 et 4 sont d'ores et déjà amorcées (*acquisitions foncières sur les îlots Sépard et Biremont 2*) et pourraient aboutir dans les prochaines années.

La réalisation de la phase 3 – et, plus largement, la requalification des abords nord de la Place Sépard – nécessite, au préalable, de lever, ponctuellement (à l'échelle de l'opération Sépard et de ses abords immédiats), les servitudes de diversité sociale (SDS) jusqu'alors opposables¹ afin de rendre possible une opération de l'ordre de 80 logements pouvant mixer logements en Bail Réel Solidaire (BRS) et logements libres.

Par sa programmation, cette opération permettra de concourir à la diversification de l'offre de nouveaux logements (*nota : les phases 1 et 2 précitées comptent 100% de logements sociaux*) et, ce faisant, d'asseoir la mixité sociale à l'échelle du quartier, dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat Pays Basque.

Le Programme Local de l'Habitat Pays Basque 2021-2026 (PLH) a été approuvé le 2 octobre 2021. Il établit une programmation de logements qui doit s'apprécier par période triennale (2 fois 3 ans), à l'échelle communale, et non par opération.

A l'échelle de la commune de Boucau (soumise aux obligations de rattrapage SRU), il s'agit de produire en moyenne 100 logements par an sur la période 2021-2026, dont 57% de logements sociaux.

Les opérations de logements récemment livrées (depuis 2021), à venir (PC délivré) ou projetées (PC en phase d'instruction avec programmation stabilisée) à Boucau (hors îlot Sépard) permettent dès à présent d'envisager une convergence avec les objectifs du PLH, mais également de mesurer l'intérêt d'asseoir la mixité sociale à l'échelle du centre-ville et, plus largement, de Boucau :

	Programmes récemment livrés (2021 & +), à venir (PC délivré) ou projetés (instruction en cours)	... dont logements sociaux...	... et logements en accession libre
Bas-Boucau (centre-ville), hors îlot Sépard	326 logements	77% PLAI+PLUS+PLS : 63% PSLA+BRS : 13%	23%
Haut Boucau	209 logements	68% PLAI+PLUS+PLS : 48% PSLA+BRS : 20%	32%
TOTAL (Bas + Haut Boucau)	535 logements	73% PLAI+PLUS+PLS : 57% PSLA+BRS : 16%	27%

La programmation de la phase 3 (îlot Sépard) devrait y contribuer en proposant, en centre-ville de Boucau, une proportion significative de logements libres et de logements sociaux en Bail Réel Solidaire (BRS). A ce stade, cette programmation n'est pas précisément arrêtée, mais elle devait comporter au moins 30 % de logements en BRS. En tout état de cause, au vu de ce qui précède, elle ne s'opposera pas à la satisfaction des objectifs inscrits au PLH pour la commune de Boucau.

¹ Jusqu'alors, les SDS imposaient, dans chaque programme, la réalisation d'au moins 70% de logements sociaux.

A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée a fait l'objet d'un examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement. La décision de la MRAE est jointe au présent dossier.

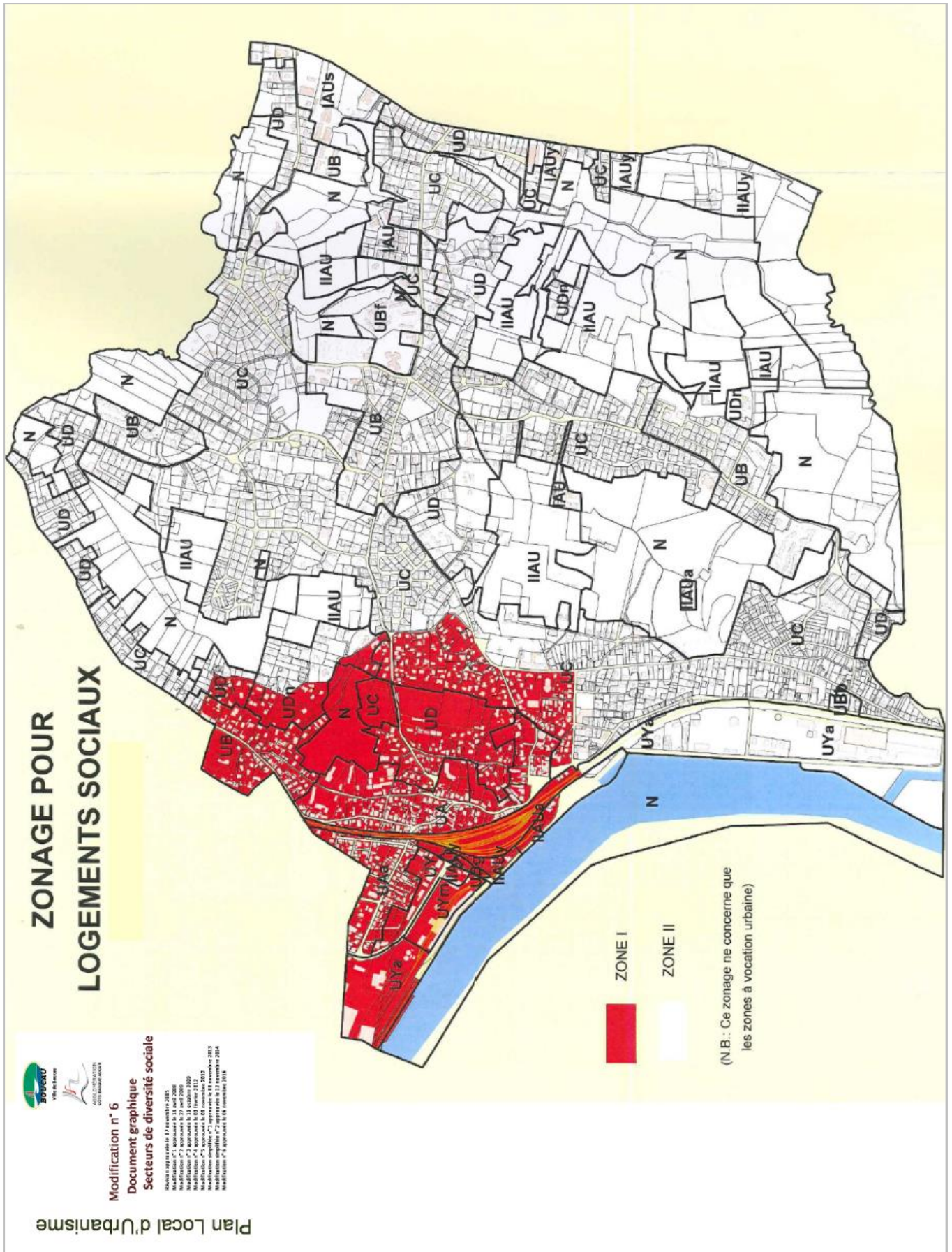
2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.1 MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE « SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE »

Deux évolutions apportées :

- ➔ Modification de la légende : introduction d'une « ZONE III (Hors Secteurs de Diversité Sociale) ».
- ➔ Modification du zonage : inscription de l'îlot Sémard (initialement en « ZONE I ») en « ZONE III (Hors Secteurs de Diversité Sociale) ».

– Suite pages suivantes –



ZONAGE POUR LOGEMENTS SOCIAUX

Plan Local d'Urbanisme

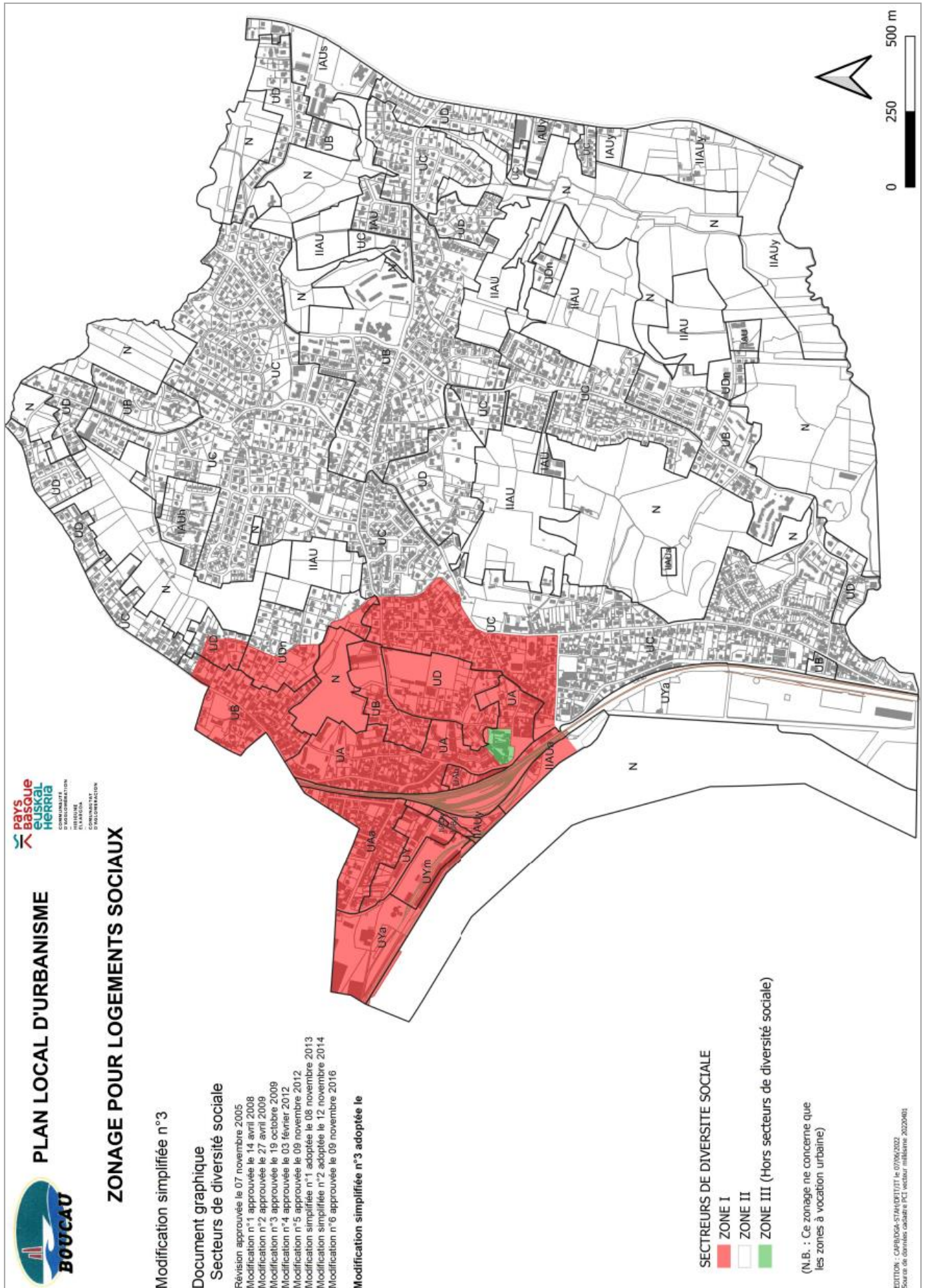
BOUCAU
Ville de Boucau
COTÉ D'AQUITAINE

Modification n° 6
Document graphique
Secteurs de diversité sociale

Recherches réalisées le 13 novembre 2015
Modification n°1 approuvée le 18 avril 2008
Modification n°2 approuvée le 18 octobre 2009
Modification n°3 approuvée le 03 février 2012
Modification simplifiée n°1 approuvée le 28 novembre 2013
Modification n°4 approuvée le 12 novembre 2014
Modification n°5 approuvée le 04 novembre 2014

ZONE I
ZONE II

(N.B.: Ce zonage ne concerne que les zones à vocation urbaine)





pays basque euskal herria

 COMMUNALITE

 ET MUDERNOBETZEN

 ERREKIBO

 KONBENTZAT

 ETZOLABOZTARON

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONAGE POUR LOGEMENTS SOCIAUX

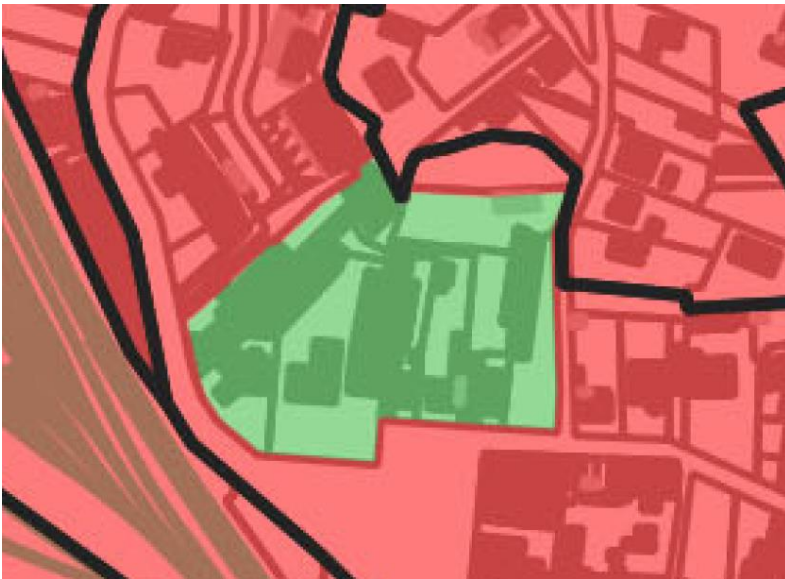
Modification simplifiée n°3
 Document graphique
 Secteurs de diversité sociale
 Révision approuvée le 07 novembre 2005
 Modification n°1 approuvée le 14 avril 2008
 Modification n°2 approuvée le 27 avril 2009
 Modification n°3 approuvée le 19 octobre 2009
 Modification n°4 approuvée le 03 février 2012
 Modification n°5 approuvée le 09 novembre 2012
 Modification simplifiée n°1 adoptée le 08 novembre 2013
 Modification simplifiée n°2 adoptée le 12 novembre 2014
 Modification n°6 approuvée le 09 novembre 2016
Modification simplifiée n°3 adoptée le

SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE
 **ZONE I**
 **ZONE II**
 **ZONE III (Hors secteurs de diversité sociale)**

(N.B. : Ce zonage ne concerne que les zones à vocation urbaine)

EDITION : CAPB/CSA-STAN/HERITTI le 07/06/2023
 Source de données cadastre PCI, vecteur numérique 2020/003

Zooms sur partie de la carte des SDS (ilot Sépard) et de sa légende, **après** modification simplifiée n°3 du PLU :



SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE	
■	ZONE I
■	ZONE II
■	ZONE III (Hors secteurs de diversité sociale)

2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT

L'article « UA 2 » est complété comme suit (nota : les règles ajoutées apparaissent en rouge) :

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES -

Sont admises les installations et travaux divers visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les installations classées soumises à déclaration, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages antibruit,

isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Secteurs de Diversité Sociale :

Zone I :

Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :

- Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m² et inférieure à 3 500 m² ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 50% de logements aidés dont au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.
- Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m² de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 30% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM. (*Modification n°6*)

Le sous-secteur UAb destiné à l'îlot Biremont fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour la réalisation d'une opération de logements sociaux, locaux commerciaux et d'activités de centre-ville. Le programme résidentiel sur l'îlot est 100% de logements à prix régulé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale). (*Modification n°6*)

Zone III (Hors Secteurs de Diversité Sociale) :

Il n'est pas fixé d'obligation en matière de réalisation de logements sociaux.
(*Modification simplifiée n°3*)

3 LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIÈCES DU PLU

Au vu des modifications à apporter sont modifiées – dans les termes présentés ci-avant –, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, les pièces suivantes du PLU jusqu'alors en vigueur :

- Document graphique : secteurs de diversité sociale (tel qu'issu de la modification n°6 du PLU).
- Règlement écrit (tel qu'issu de la modification n°6 du PLU).

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, la présente notice explicative vient compléter le rapport de présentation du PLU jusqu'alors en vigueur (approuvé en 2005 et modifié pour la dernière fois le 09 novembre 2016).

4 LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution de PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, l'autorité environnementale a été saisie pour apprécier, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification simplifiée devait être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification simplifiée du PLU de Boucau a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

La décision de la MRAE a été jointe au dossier de mise à disposition du public.



BOUCAU

Ville de Boucau



AGGLOMÉRATION
CÔTE BASQUE-ADOUR

Modification n° 6

Rapport de présentation

Révision approuvée le 07 novembre 2005
Modification n° 1 approuvée le 14 avril 2008
Modification n° 2 approuvée le 27 avril 2009
Modification n° 3 approuvée le 19 octobre 2009
Modification n° 4 approuvée le 03 février 2012
Modification n° 5 approuvée le 09 novembre 2012
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 08 novembre 2013
Modification simplifiée n° 2 approuvée le 12 novembre 2014
Modification n° 6 approuvée le 09 novembre 2016

Sommaire

INTRODUCTION	p.3
CHOIX DE LA PROCÉDURE	p.4
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	
A/ Modifications d'ordre réglementaire	
1° – Intégration au PLU du PLH 2016–2021 approuvé le 20 juillet 2016	p.6
2° – Modifications concernant la zone UA	p.14
– 2.1 Création d'un sous-secteur UAb	p.14
• 2.1.1 Modification du caractère de la zone UA	p.14
• 2.1.2 Modification de l'article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	p.15
• 2.1.3 Modification de l'article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale	p.15
• 2.1.4 Modification de l'article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.16
• 2.1.5. Modification de l'article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p.18
• 2.1.6 Modification de l'article UA 10 – Hauteur maximum des constructions	p.18
– 2.2 Modification de l'article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	p.19
– 2.3 Modification de l'article UA 3-2 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	p.19
– 2.4 Modification de l'article UA 6 – Autres implantations pouvant être admises	p.20
– 2.5 Modification de l'article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.21
– 2.6 Modification de l'article UA 10 – Hauteur maximum des constructions	p.24
– 2.7 Modification de l'article UA 11 – Aspect extérieur	p.26
– 2.8 Modification de l'article UA 12 – Stationnement	p.26
3° – Modification des articles UC 10 et UD 10 – Hauteur maximum des constructions	p.29
4° – Intégration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales au PLU	p.30
B/ Modifications du zonage	
1° – Création du sous-secteur UAb	p.34
2° – Extension de la zone UA	p.34
3° – Création de la pièce Document Graphique : Secteurs de Diversité Sociale	p.34

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOUCAU a été approuvé le 7 novembre 2005 et modifié les 14 avril 2008, 27 avril 2009, 19 octobre 2009, 03 février 2012 et 09 novembre 2012.

Il a fait par ailleurs l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement les 08 novembre 2013 et 12 novembre 2014.

Il est aujourd'hui envisagé d'y apporter un certains nombres de modifications pour les raisons suivantes :

- Nécessité d'intégrer les nouvelles dispositions du PLH approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 20 juillet 2016.
- Permettre de réaliser des opérations de renouvellement urbain dans la zone UA par création notamment d'un sous-secteur UAb correspondant à l'îlot Biremont, par augmentation des hauteurs des constructions et par réduction des exigences en matière de stationnement et de dégagement.
- Uniformiser la définition des règles de hauteur dans les différentes zones U.
- Intégrer les prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2014.
- Modifier les limites de la zone UA afin de prendre en compte la configuration des lieux.

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Depuis le 1er janvier 2013 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.153-31 à L.153-35 que le choix de la procédure de modification a été retenu.

En effet, les modifications envisagées n'entrent pas dans le champ de la révision défini à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. Dès lors, ce projet s'inscrit dans la procédure de modification telle que prévue aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme qui stipulent :

« Article L.153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

La procédure de modification est régie par l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme qui indique :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en

délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

La modification du PLU s'organise en plusieurs étapes :

Étape 1 : Décision du Président de l'Agglomération Côte Basque – Adour d'engagement de la procédure (02 août 2016)

Étape 2 : Envoi du projet de modification aux personnes et aux organismes publics à associer à l'élaboration du PLU

Étape 3 : Arrêté du président de l'Agglomération Côte Basque – Adour de mise à l'enquête publique du dossier et mesures de publicité

Étape 4 : Enquête publique (31 août au 30 septembre 2016)

Étape 5 : Remise des conclusions du commissaire-enquêteur

Étape 6 : Adaptation du document (si nécessaire suite à l'enquête publique)

Étape 7 : Approbation du document par le Conseil Communautaire

Étape 8 : Mesures de publicité

Le document devient exécutoire après sa transmission à la Sous-Préfecture et les mesures de publicité faites.

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

A – Modifications d'ordre réglementaire

1° – Intégration au PLU du PLH 2016–2021 approuvé le 20 juillet 2016 :

La mise en œuvre du PLH repose dans son volet urbain sur la mise en compatibilité du PLU avec le PLH dont la présente modification constitue la première étape pour le PLU de Boucau.

Le PLH 2016–2021 : Préambule

Au sein de l'aire urbaine, le territoire de l'Agglomération Côte Basque–Adour, 5 communes, 128 000 habitants, connaît une situation où les phénomènes de tension immobilière sont renforcés. Les conséquences en matière d'habitat sont multiples, un accès au logement difficile pour les ménages aux revenus modestes, des parcours résidentiels empêchés au sein de ce territoire, des mobilités augmentées en particulier sur les déplacements domicile–travail. Il en résulte également des déséquilibres importants au point de vue démographique (surreprésentation des seniors) et économique (surreprésentation des activités résidentielles et touristiques).

Ainsi, le processus de ségrégation résidentielle se maintient et ce malgré l'émergence d'une Politique Locale de l'habitat volontariste qui s'est exprimée en particulier dans le PLH 2010–2015, impliquant l'Etat, les collectivités territoriales et l'ensemble des acteurs concernés. Rappelons que près de 70% des ménages de l'Agglomération n'ont pas les revenus pour accéder au marché libre.

Or, les réponses à ces enjeux ne pourront se situer qu'à la bonne échelle, nécessitant un développement global et transversal intégrant un urbanisme de projet à l'échelle de l'Agglomération Côte Basque–Adour, cœur urbain de l'aire urbaine, qui assure de fait la place de leadership dans un système de gouvernance en construction.

Aussi, le défi de ce PLH contributeur de la cohésion sociale sur le territoire, est de poursuivre les efforts engagés, de renforcer le rôle de régulation de l'action publique pour un développement équilibré de l'habitat tant du point de vue social qu'urbain permettant à l'ensemble des ménages, dans une logique d'équilibre intergénérationnel, de vivre sur ce territoire et de contribuer à son dynamisme social, culturel et économique.

Les communes occupent dans cette politique une place de proximité importante. Comme l'Agglomération, elles sont les interlocutrices des administrés, des porteurs de projet, des institutionnels. Elles définissent des projets pour leur territoire alliant social, développement urbain, préservation environnementale et patrimoniale...

En charge des PLU depuis 1982, elles ont pris une responsabilité centrale dans les conditions de la mise en œuvre du projet de développement durable et de la solidarité territoriale au travers de l'octroi des permis de construire et de l'élaboration des PLU et demain en collaboration avec l'Agglomération dans le cadre du PLUI.

Aussi, le PLH résulte d'une production partenariale impliquant en particulier chaque commune membre de l'EPCI en tenant compte des évolutions règlementaires. Trois lois impactent en particulier le volet urbain de ce nouveau PLH :

- Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui a fixé un taux SRU à 25% de logements locatifs sociaux sur les résidences principales pour les communes de l'Agglomération et définit des modalités de rattrapages à échéance de 2025.
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 instaurant notamment l'obligation d'un PLUI pour les EPCI ayant la compétence et une politique de peuplement à l'échelle intercommunale,
- Loi de programmation pour la ville et cohésion urbaine du 21 février 2014 qui renforce la mise en œuvre de l'équilibre social de l'habitat au travers d'une politique d'attribution à l'échelle de l'Agglomération.

Le PLH réaffirme l'enjeu premier d'apporter une réponse aux besoins en logement aux ménages, en particulier des jeunes ménages et des familles, du logement locatif social au logement intermédiaire au regard des prix de marché (en locatif comme en accession) en tenant compte des équilibres sociaux et intergénérationnels. Aussi, le PLH doit permettre :

- Les parcours résidentiels des ménages en fonction de leurs ressources,
- L'accès au logement des plus défavorisés (hébergement, logement autonome),
- La prise en compte des besoins spécifiques liés à la perte d'autonomie et au vieillissement,
- Les réponses particulières conséquences de la mobilité liée à l'emploi et à la formation.

Aussi, l'enjeu est :

- de favoriser un développement maîtrisé de l'offre nouvelle à hauteur de 1200 logements dans le cadre d'un urbanisme de projet,
- d'intervenir sur le parc résidentiel existant afin de permettre un habitat de qualité,
- de favoriser la fluidité sur l'ensemble des segments de logements (neuf et parc existant).

Enfin, l'enjeu du PLH repose sur la capacité de mobiliser les politiques publiques leviers pour la réalisation des objectifs du PLH au travers des différentes gouvernances et la mobilisation de moyens.

Le PLH décliné à Boucau :

1/Rappel des éléments de contexte

En proximité immédiate du cœur urbain de l'Agglomération Bayonnaise, Boucau connaît une profonde mutation depuis les années 1990 avec un renouvellement socio-démographique connaissant aujourd'hui une forte pression immobilière. La ville se caractérise par :

- Une population plus jeune que la moyenne observée à l'échelle de l'agglomération ;
- Une commune qui reste attractive pour les ménages aux revenus intermédiaires en raison notamment d'un prix au m² (transaction, loyer) malgré une paupérisation observée sur le Bas-Boucau ;
- 55 % des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (PLUS) ;
- Mise en place au cours du PLH 2010-2015 de Secteurs de Diversité Sociale pour inciter à la construction de logements locatifs sociaux ;
- Un développement inscrit dans un PLU qui pose la question de l'adéquation avec les équipements ; d'où une nécessité de limiter les potentiels fonciers en extension urbaine, aujourd'hui importants ;
- Impact de la loi littoral : constructibilité en continuité de l'existant en dehors des espaces agglomérés ;
- Un potentiel en matière de renouvellement urbain à promouvoir en particulier sur le Bas-Boucau ;
- Une offre locative sociale au sens de la loi SRU insuffisante et un parc locatif privé social de fait sur lequel l'intervention doit se poursuivre ;
- Un taux de vacance en hausse qui s'explique par un habitat ancien dégradé, parfois indigne.

2/Les enjeux :

- Une plus grande maîtrise du développement urbain : un recentrage, des formes urbaines denses mais différenciées sur la partie Sud de la commune et des moyens d'intervention à mobiliser pour rattraper le retard en équipement ;
- La poursuite du développement d'une offre locative sociale afin de répondre aux besoins des ménages qui s'expriment dans une logique de rattrapage SRU en particulier en PLAI et PLUS ;
- Le développement de l'accession maîtrisée ;
- L'équilibre de l'offre résidentielle, notamment sociale, à l'échelle de la commune ;
- La lutte contre l'habitat indigne ; enjeu de qualité ; de sécurité et de salubrité du parc ancien ;
- Le renouvellement urbain et l'attractivité du Bas-Boucau en particulier et des quartiers en veille de la politique de la ville ;
- Un habitat durable et sobre en énergie ; aide et accompagnement aux propriétaires occupants modestes et très modestes.

3/Le développement de l'offre nouvelle : les objectifs de logements

Le PLH a fixé des orientations et objectifs visant un développement de l'offre équilibré sur l'ensemble de l'Agglomération tenant compte des obligations et enjeux identifiés et déclinés par commune.

Les objectifs de production pour la commune de Boucau représentent 6% de l'objectif des 1200 logements en moyenne par an sur l'ensemble de l'Agglomération et se répartissent selon la ventilation suivante :

CATEGORIE DE LOGEMENT	PLAI/LCTS	PLUS/LCS	PLS	ACCESSION abordable /maîtrisée	LIBRE (maximum)	TOTAL
OBJECTIFS	71	120	47	75	107	420
POURCENTAGE	17%	29%	11%	18%	25%	100%

L'objectif relatif au parc convention Anah en LCTS et LCS est faible à Boucau, de l'ordre de 4 logements sur la période. Aussi, les efforts de Boucau doivent porter pour les logements sociaux et très sociaux sur la production en PLAI et PLUS.

Définition des produits logements :

- Les logements locatifs sociaux sont définis selon l'article L 351.2 du CCH ; logements faisant l'objet d'une convention APL en contrepartie des agréments en PLAI, PLUS et PLS.
- Le PLH a défini l'accession abordable et maîtrisée comme segment de l'offre adaptée aux revenus des ménages souhaitant accéder sur le territoire de l'Agglomération Côte Basque-Adour, en particulier des jeunes ménages actifs aux revenus moyens dans le respect des règles de mixité sociale telles que définies par l'article L 302-1 du CCH.

Identification du besoin des ménages	Barèmes préconisés	
	Accession abordable	Accession maîtrisée
Prix de vente TTC/m ² SU**	2 300 €*	2 550 €*
Plafonds de ressources	110 % PSLA	120 % PSLA

- * +100 € quand le logement bénéficie d'un parking en infra)

Ces deux produits logement s'inscrivent dans les prix plafonds réglementaires du CCH.

Le PLH préconise un objectif de production en accession abordable et maîtrisée avec une priorité donnée à l'accèsion sociale réalisée par les organismes HLM par la mobilisation du PSLA notamment.

- Les logements résiduels sont les logements relevant du marché libre qu'ils fassent ou non l'objet de dispositifs de défiscalisation ou relevant du logement intermédiaire selon l'ordonnance du 20 février 2014.

Avec un taux SRU de 15.51% au 01/01/2015, la ville de Boucau a un déficit de logements sociaux de 362 logements locatifs sociaux. En produisant 238 logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS) sur 6 ans, la ville de Boucau atteindra le **taux SRU de 20.24 % à échéance de 2021**.

Le PLH fixe des orientations en typologie et surfaces pour les logements sociaux et des orientations pour l'ensemble de l'offre nouvelle y compris la promotion privée à traduire dans le PLU.

3/Vers un urbanisme de projet : traduction dans le PLU

Boucau connaît des situations contrastées de l'Est à l'Ouest de son territoire. Inscrit de longue date dans une approche de développement social urbain, il s'agit, à la croisée des enjeux de la politique de l'habitat, de permettre à Boucau d'inscrire dans la durée une évolution qualitative et équilibrée de son développement urbain.

Cette ville au passé industriel dispose aussi de véritables potentiels en renouvellement urbain pour maîtriser ce processus de changement.

L'objectif dans ce PLH est de permettre, dans l'écriture du projet d'aménagement et de développement durable du PLU et à terme du PLUI, d'inscrire le levier concernant l'habitat.

Afin de réorienter dans les meilleurs délais la production au regard des objectifs du PLH, Boucau a souhaité faire évoluer dans un premier temps les Secteurs de Diversité Sociale, objet de la présente modification ; étant entendu que cette disposition n'est qu'un des outils dont dispose le PLU pour décliner le PLH dans le PLU.

La mobilisation de règles de SDS revisitées doit contribuer à :

- Mieux encadrer la production de logements neufs dans le PLU,
- Développer l'offre régulée selon les définitions de produits logements ci-dessus.

Le PLH préconise les secteurs de diversité sociale (SDS) prévus à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Il identifie :

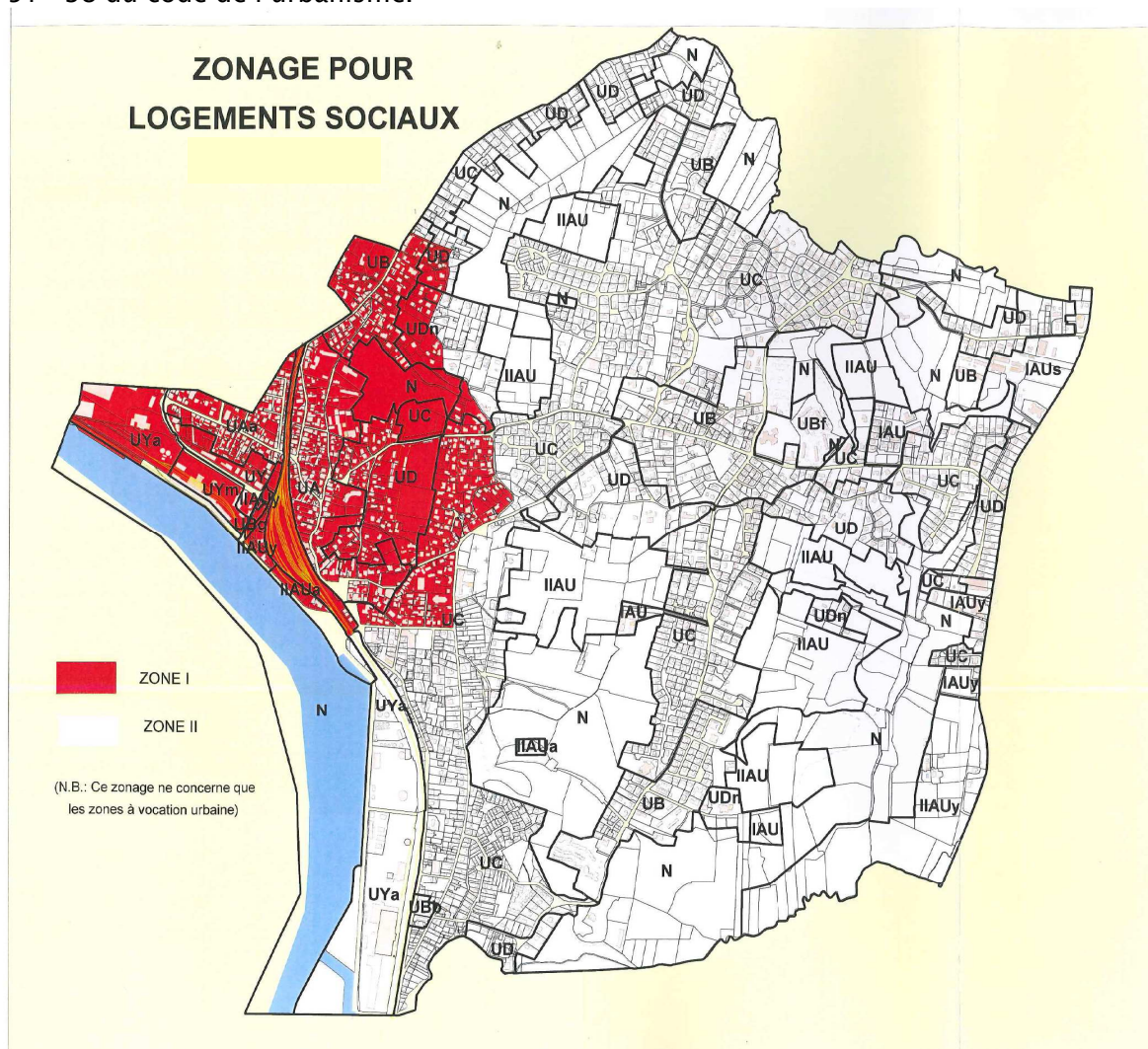
- ➔ Seuil de Secteur de Diversité Sociale 1 : seuil de 1000 m² et inférieur à 3500 m² de surface de plancher ou de 15 à 49 logements : taux minimum de 50% de logements aidés

dont au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale.

- ➔ Seuil de Secteur de Diversité Sociale 2 : seuil supérieur à 3500 m² de surface de plancher ou 50 logements et plus : taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 30% de PLS et/ou accession sociale.

Au regard du PLU actuel, les articles UA 2, UB 2, UC 2, UD 2 et IAU 2 imposent « qu'à partir de 6 logements toute opération immobilière devra compter 30% de logements sociaux. Ces derniers devront être financés par un prêt de type P.L.S., PLUS, P.L.A.I. pour les terrains situés dans la zone I, et de type PLUS et P.L.A.I. pour ceux situés dans la zone II. (cf. plan de zonage). »

Les obligations de diversité sociale sont modifiées. Elles se déclinent selon le secteur géographique (cf. carte ci-dessous : zone 1 ou zone 2) et l'importance de l'opération telle que définie dans le tableau ci-après et s'appliquent sur l'ensemble de la commune. Cette carte sera intégrée dans le plan local d'urbanisme de la commune de Boucau par création de la pièce Document Graphique : Secteurs de Diversité Sociale, conformément aux articles L 151-15 et R 151-38 du code de l'urbanisme.



Les articles précités seront modifiés comme suit pour intégrer les dispositions du PLH :

Article UA 2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Avant	Après
ZONE 1	ZONE 1
<p>A partir de 6 logements, toute opération immobilière devra compter 30 % de logements sociaux. Ces derniers devront être financés par un prêt de type P.L.S., PLUS, P.L.A.I. pour les terrains situés dans la zone I, et de type PLUS et P.L.A.I. pour ceux situés dans la zone II. (cf. plan de zonage).</p>	<p><u>Secteurs de Diversité Sociale :</u></p> <p>Zone 1 :</p> <p>Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :</p> <p>Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m² et inférieure à 3 500 m² ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 50% de logements aidés dont au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.</p> <p>Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m² de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 30% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.</p>

Articles UB 2, UC 2, UD 2 et IAU 2	
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Avant	Après
ZONE 1	ZONE 1
<p>A partir de 6 logements, toute opération immobilière devra compter 30 % de logements sociaux. Ces derniers devront être financés par un prêt de type P.L.S., PLUS, P.L.A.I. pour les terrains situés dans la zone I, et de type PLUS et P.L.A.I. pour ceux situés dans la zone II. (cf. plan de zonage).</p>	<p><u>Secteurs de Diversité Sociale :</u></p> <p>Zone 1 :</p> <p>Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :</p> <p>Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m² et inférieure à 3 500 m² ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 50% de logements aidés dont au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession</p>

	<p>sociale réalisée par les organismes HLM.</p> <p>Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m² de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 30% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.</p>
ZONE 2	ZONE 2
<p>A partir de 6 logements, toute opération immobilière devra compter 30 % de logements sociaux. Ces derniers devront être financés par un prêt de type P.L.S., PLUS, P.L.A.I. pour les terrains situés dans la zone I, et de type PLUS et P.L.A.I. pour ceux situés dans la zone II. (cf. plan de zonage).</p>	<p><u>Secteurs de Diversité Sociale :</u></p> <p>Zone 2 :</p> <p>Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :</p> <p>Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m² et inférieure à 3 500 m² ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 60% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.</p> <p>Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m² de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.</p>

2° – Modifications concernant la zone UA

La zone UA est limitée au centre-ville et est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

Dans ce secteur fortement dégradé et en voie de paupérisation, la commune entend poursuivre et développer dans les années à venir une politique volontariste de renouvellement urbain et axer l'essentiel de l'urbanisation dans cette partie de son territoire.

D'autre part, la commune souhaite élargir cette zone aux activités pour y apporter une plus-value et se donner ainsi le maximum d'atouts pour atteindre son objectif de développement de son cœur urbain.

Cette volonté de redynamiser et revitaliser le centre ancien, aujourd'hui délaissé, s'inscrit dans la continuité de la loi « Grenelle II » et de la loi ALUR qui modifient le contenu des SCOT et des PLU afin de leur donner plus de moyens pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

Les modifications ont donc pour but de permettre une densification plus importante, tout en restant dans des proportions compatibles avec le bâti actuel.

2.1 Création d'un sous-secteur UAb

Dans cet objectif, il est proposé de créer un sous-secteur UAb délimité à l'îlot Biremont qui est appelé à muter en un projet d'aménagement d'envergure, dans le cadre d'une démarche de rénovation urbaine du bas-Boucau. Ce projet, situé au cœur d'un riche tissu urbain de centre-ville, vise à réaliser un ambitieux programme de 130 à 150 logements à prix régulé, entre accession et locatif, et ce, afin de répondre à l'attente des familles en demande de logements à prix modérés. En cela, il s'agit d'une opération d'intérêt général qui comprendra également des commerces, bureaux et activités. Pour ce faire, il est proposé que ce sous-secteur fasse l'objet de règles spécifiques comme indiqué ci-dessous.

2.1.1 Modification du caractère de la zone UA

Caractère de la zone UA – Dispositions applicables à la zone UA	
Avant	Après
Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux. Il est distingué un secteur UAa où la hauteur des constructions est réduite.	Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces, bureaux et activités. Il est distingué : – un sous-secteur UAa où la hauteur des constructions est réduite, – un sous-secteur UAb limité à l'îlot Biremont.

2.1.2 Modification de l'article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Comme il est exposé précédemment, l'îlot Biremont symbolise la volonté de la collectivité de densifier son cœur de ville par le biais du renouvellement urbain. Cette opération emblématique pour la ville combinera logements, commerces et activités. Le programme résidentiel comportera 100% de logements à prix régulé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) qui permettront à la commune de répondre en grande partie aux objectifs qui lui sont assignés par le PLH et de résorber partiellement son déficit en logements sociaux.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Avant	Après
	Alinéas à ajouter Le sous-secteur UAb destiné à l'îlot Biremont fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour la réalisation d'une opération de logements sociaux, locaux commerciaux et d'activités de centre-ville. Le programme résidentiel sur l'îlot est 100% de logements à prix régulé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale).

2.1.3 Modification de l'article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale

Article UA 6-1 – Règle générale

L'article UA 6-1 impose dans sa règle générale d'implanter les constructions soit avec un retrait de 1.50 m par rapport à l'alignement, soit à la marge de reculement indiquée au document graphique.

Dans le sous-secteur UAb correspondant à l'îlot Biremont, il est proposé de fixer cette marge de reculement à 0.5 m au moins à partir de l'alignement.

Article UA 6-1 – Règle générale – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale	
Avant	Après
Les constructions sont implantées soit avec un retrait de 1.50 m par rapport à l'alignement, soit à la marge de reculement indiquée au document graphique (modifié le 03 février 2012).	Les constructions sont implantées soit avec un retrait de 1.50 m par rapport à l'alignement, soit à la marge de reculement indiquée au document graphique. Dans le sous-secteur UAb, cette marge de reculement est de 0.5 m au moins à partir de l'alignement.

2.1.4 Modification de l'article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UA 7-2 – Autres implantations

Dans le sous-secteur UAb destiné à l'opération Biremont qui doit accueillir un programme de logements 100% social, il est proposé dans un souci de gestion optimisée du foncier d'autoriser l'implantation des constructions en limites latérales et arrière, même si celles-ci constituent une limite de zone.

De plus, si la construction ne jouxte pas la limite séparative ou arrière, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 2 mètres.

Article UA 7-2 - Autres implantations	
Avant	Après
<p>Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient, - éviter de porter atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, - mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L 123.1.7 ou au titre des monuments historiques, - maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet, - permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantée sur les limites séparatives. 	<p>Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient, - éviter de porter atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, - mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L 151-19 ou au titre des monuments historiques, - maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet, - permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantée sur les limites séparatives. - dans le sous-secteur UAb destiné à l'opération Biremont, les constructions peuvent être implantées en limites latérales et arrière, même si elles constituent une limite de zone. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative ou arrière, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 2 mètres.

2.1.5 Modification de l'article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article fixe la distance minimale entre deux constructions non contiguës au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

Dans le sous-secteur UAb, il est proposé de ne pas réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. L'objectif est de laisser dans cette zone une plus grande latitude afin de favoriser une constructibilité prenant essentiellement en compte le projet urbain.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Avant	Après
Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.	Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m. En secteur UAb : non réglementé.

2.1.6 Modification de l'article UA 10 – Hauteur maximum des constructions

Dans le sous-secteur UAb destiné à l'opération Biremont et compte tenu de la spécificité du projet, il est proposé d'autoriser 6 niveaux (R+5), soit une hauteur de 18.00 mètres avec un faîtage ne devant pas excéder 4 mètres par rapport à la construction autorisée.

Article UA 10 – Hauteur maximum des constructions	
Avant	Après
	Alinéas à ajouter Dans le sous-secteur UAb, toute hauteur de construction ne peut excéder 6 niveaux (R+5), soit une hauteur maximale de 18.00 mètres. Dans le sous-secteur UAb, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

2.2 Modification de l'article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

L'article UA 1 du règlement du PLU précise que :

« Le changement de destination des locaux à usage commercial, situés sur les rues Paul Biremont, Barthassot, la Place Sémard et la Place du Colonel Fabien, est interdit ».

Cette interdiction visait à l'origine à éviter le changement de destination des locaux commerciaux. L'objectif était de conserver dans ce secteur du centre-ville en voie de paupérisation et de déshérence une activité commerciale propre à redynamiser et revitaliser ce cœur de ville qui concentrait autrefois la quasi-totalité de l'offre commerciale de la commune.

Cette prescription n'a toutefois pas eu les effets escomptés. Depuis de très nombreuses années, force est de constater que les commerces fermés ne trouvent pas de repreneurs. Les vitrines non entretenues offrent aujourd'hui une image particulièrement dégradée du centre-ville où le commerce ne subsiste plus que sur les places Pierre Sémard et du Colonel Fabien.

Face à ce constat, la commune souhaite lever cette interdiction et autoriser le changement de destination des locaux commerciaux pour favoriser la réhabilitation des immeubles et le renouvellement urbain. Cette interdiction sera toutefois maintenue sur les Places Pierre Sémard et du Colonel Fabien où se situent les commerces de proximité du centre-ville.

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	
Avant	Après
Le changement de destination des locaux à usage commercial, situés sur les rues Paul Biremont, Barthassot, la Place Sémard et la Place du Colonel Fabien, est interdit.	Le changement de destination des locaux à usage commercial, situés sur la Place Sémard et la Place du Colonel Fabien, est interdit.

2.3 Modification de l'article UA 3-2 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il s'avère qu'une part importante des terrains est dévolue à la circulation automobile au détriment des surfaces consacrées à la construction et aux autres espaces communs.

Pour cette raison et afin de favoriser la densification, la commune souhaite diminuer l'impact de la voirie. Cette disposition est de plus en adéquation avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales de l'Agglomération Côte Basque-Adour qui vise à la réduction des surfaces de voirie aux stricts besoins et la conservation au maximum des espaces de pleine terre pour résorber les eaux pluviales.

Dans ce but, la commune propose de réduire à 5.50 mètres minimum la largeur des voies définie à l'article UA 3-2 du règlement du PLU. Cette diminution de l'emprise des voies aura également pour effet de limiter la vitesse souvent excessive des véhicules dans ce secteur le plus dense de la commune, gage d'une plus grande sécurité pour les piétons et cyclistes.

Article UA 3-2- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
Avant	Après
Dans les lotissements de plus de 3 lots, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, la largeur des voies sera de 6 mètres minimum.	Dans les lotissements de plus de 3 lots, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, la largeur des voies sera de 5.50 mètres minimum.

2.4 Modification de l'article UA 6 – Autres implantations pouvant être admises

Cet article admet d'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 notamment :

« – pour tout ou partie de la façade dès lors que ces retraits ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux. »

Cette partie de la règle est jugée trop systématique dans la perspective de conserver des rythmes de construction plus aléatoires qui font l'identité de la commune de Boucau.

La règle actuelle est par conséquent modifiée par la suppression de l'obligation d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.

Article UA 6-2- Autres implantations pouvant être admises	
Avant	Après
(...) – pour tout ou partie de la façade dès lors que ces retraits ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux, (...)	(...) – pour tout ou partie de la façade dès lors que ces retraits ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux, (...)

Les autres dispositions de l'article UA 6-2 demeurent inchangées.

2.5 Modification de l'article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UA 7-1 - Règle générale

Comme indiqué précédemment et dans le droit fil des dispositions de la loi ALUR, la commune souhaite densifier son cœur de ville. L'augmentation des droits à bâtir se fera nécessairement par une meilleure gestion de la ressource foncière.

Au regard de l'article UA-7 du règlement du PLU actuel, la règle d'implantation des constructions diffère selon qu'elle se situe dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation définie à l'article UA-6, ou au-delà de la bande de 20 mètres.

Cette règle d'implantation s'avère difficilement compatible avec la volonté de limiter la consommation foncière voulue par la commune. Dans un souci d'optimisation de la ressource foncière, il est proposé la suppression de cette bande de 20 mètres pour mettre cette prescription en cohérence avec la modification de la hauteur des constructions indiquée à l'article UA-10 ci-après.

D'autre part, le zonage pluvial a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2014. Son objectif est de maîtriser les débits d'eaux pluviales et de ruissellement pour limiter les désordres causés par les inondations sur les personnes et les biens ainsi que l'impact des rejets par temps de pluie sur le milieu récepteur, améliorant ainsi la qualité de l'eau des cours d'eau, des lacs et des plages.

Une disposition du zonage pluvial impose que toute construction doit respecter un recul de 6.00 mètres de part et d'autre du pied de berge d'un cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Ce recul est fixé à 4 mètres par rapport à la berge par le PLU en vigueur. Il y a donc lieu de supprimer les dispositions actuelles pour les remplacer par celles du zonage pluvial et de les intégrer aux articles UY 7, IIAU 7 et N 7 qui ne réglementent pas ce type de recul.

Article UA 7-1 – Règle générale – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Avant	Après
<p>(...) La règle d'implantation des constructions diffère selon qu'elle se situe dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation définie à l'article UA 6, ou au-delà de la bande des 20 mètres (modifié le 03 février 2012). La bande des 20 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation des constructions définie à l'article UA 6 (modifié le 03 février 2012).</p> <p>7-1 RÈGLE GÉNÉRALE – Dans la bande de 20 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou au retrait défini à l'article UA 6 (modifié le 03 février 2012) : Les constructions sont implantées en limites latérales, sauf lorsque celles-ci constituent une limite de zone. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande située entre la construction et la limite séparative arrière ou la limite latérale constituant une limite de zone. Dans tous les cas, ils ne doivent pas dépasser une largeur de 80 cm, au-dessus d'une hauteur de 4 mètres mesurée par rapport au sol fini ou au trottoir. – Au-delà de la bande de 20 m définie précédemment (modifié le 03 février 2012), Tout point des constructions est soit éloigné</p>	<p>(...) 7-1 RÈGLE GÉNÉRALE A partir de la limite de la marge de reculement ou au retrait défini à l'article UA 6, les constructions sont implantées en limites latérales, sauf lorsque celles-ci constituent une limite de zone. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande située entre la construction et la limite séparative arrière ou la limite latérale constituant une limite de zone. Dans tous les cas, ils ne doivent pas dépasser une largeur de 80 cm, au-dessus d'une hauteur de 4 mètres mesurée par rapport au sol fini ou au trottoir. Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert. Un dépassement maximal de 1 m de la hauteur autorisée peut être accepté pour les pignons implantés en limite.</p>

<p>du point le plus proche de la limite séparative latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, soit implanté sur une des limites séparatives à condition d'être éloigné du point le plus proche de l'autre limite séparative latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande située entre la construction et la limite séparative.</p> <p>Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.</p> <p>Un dépassement maximal de 1 m de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 paragraphe 2 et de l'alinéa 1 paragraphe 3 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.</p>	
Article UB 7, UC 7-1, UD 7-1 et IAU 7-1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Avant	Après
<p>(...)</p> <p>Le long des cours d'eau un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.</p>	<p>(...)</p> <p>Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.</p>
Article UY 7, IIAU 7 et N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Avant	Après
	<p>(...)</p> <p>Alinéa à ajouter</p> <p>Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.</p>

2.6 Modification de l'article UA 10 – Hauteur maximum des constructions

Au PLU actuel, en zone UA, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie en tout point de la limite d'implantation définie à l'article UA 6, toute hauteur de constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2), soit une hauteur maximale de 9,50 mètres. Dans cette bande, un niveau supplémentaire est autorisé, sous réserve qu'il s'inscrive dans un volume délimité par un angle de 45° dont la base est implantée à la hauteur de construction maximale autorisée à l'article UA 6.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie en tout point de la limite d'implantation, toute hauteur de constructions installées sur une des limites séparatives ne peut excéder 2 niveaux (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 m.

Par ailleurs, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

Ces dispositions limitent considérablement les possibilités de construction dans le centre urbain et vont à l'encontre de l'objectif d'optimisation de la ressource foncière voulue par la collectivité.

Pour remédier à cet état de fait, il est proposé, comme à l'article UA 7 susvisé, de supprimer la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie dans laquelle sont autorisés 3 niveaux plus attique. Un étage supplémentaire serait accepté, soit 4 niveaux plus attique. Ces dispositions permettraient la création de surface de plancher supplémentaire, gage d'une meilleure gestion du foncier.

Article UA 10 – Hauteur maximum des constructions	
Avant	Après
<p>En zone UA, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie en tout point de la limite d'implantation définie à l'article UA 6, toute hauteur de constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2), soit une hauteur maximale de 9,50 mètres. Dans cette bande, un niveau supplémentaire est autorisé, sous réserve qu'il s'inscrive dans un volume délimité par un angle de 45° dont la base est implantée à la hauteur de construction maximale autorisée à l'article UA 6.</p> <p>Par ailleurs, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.</p> <p>Et au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie en tout point de la limite d'implantation, toute hauteur de constructions installées sur une des limites séparatives ne peut excéder 2 niveaux (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 m.</p> <p>Par ailleurs, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.</p>	<p>En zone UA, en tout point de la limite d'implantation définie à l'article UA 6, toute hauteur de constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+3), soit une hauteur maximale de 12.50 mètres. Un niveau supplémentaire est autorisé, sous réserve qu'il s'inscrive dans un volume délimité par un angle de 45° dont la base est implantée à la hauteur de construction maximale autorisée à l'article UA 6.</p> <p>Par ailleurs, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.</p> <p>Dans le sous-secteur UAb, toute hauteur de construction ne peut excéder 6 niveaux (R+5), soit une hauteur maximale de 18.00 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UAb, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.</p>

Pour les logements en accession libre, l'article UA 12-2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme impose une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement de type T1 et T2 ou par chambre d'hôtel, et 2 places pour les autres logements.

De plus, pour les bureaux et les commerces, il est demandé deux places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher plus une place par 30 m² supplémentaires, avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau.

Par ailleurs, pour les autres établissements recevant du public, il est exigé une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

Plusieurs projets immobiliers sont programmés à court et moyen terme dans le centre-ville. Dans un souci de mixité sociale, ces opérations comporteront des logements locatifs sociaux mais également des logements en accession libre. La collectivité se doit par ailleurs de répondre aux engagements qu'elle a contractualisés dans le cadre du PLH 2016-2021 qui prévoit la création de 420 logements sur les 6 ans à venir dont un bon nombre sera réalisé dans le cœur de ville.

D'autre part, la commune a pour objectif de revitaliser et redynamiser le commerce dans son centre urbain tout en favorisant l'implantation d'autres activités (commerces, services ou bureaux) afin de répondre aux besoins de la population boucalaise.

Les prescriptions imposées par le PLU en matière de stationnement s'avèrent difficilement compatibles avec les objectifs de la commune de densifier son cœur de ville, de pérenniser le commerce tout en diversifiant l'offre offerte et d'y développer des équipements publics, le tout dans un souci d'optimisation du foncier.

Il est ici rappelé que le centre-ville dispose de plusieurs aires publiques de stationnement partiellement inoccupées et qui peuvent de ce fait être mutualisées.

De plus, cette partie de la commune est la mieux desservie par un service de transports en commun.

Pour ces différentes raisons, il est proposé de faire évoluer les obligations en matière de stationnement en diminuant la part réservée à la voiture.

Article UA 12 – Stationnement	
Avant	Après
<p>Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>– Habitations et hôtels : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement T1 et T2 ou par chambre d'hôtel, et 2 places pour les autres logements. (modifié le 09 novembre 2012) Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une place par logement est exigée (places visiteurs incluses), conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. Pour les groupements d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement. Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes. A cet effet, 1 m² par logement sera réservé à l'intérieur de la construction pour le stationnement de ces véhicules.</p> <p>– Commerces, bureaux : Deux places pour 50 m² de surface de plancher plus une place par 30 mètres carrés supplémentaires, avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau. (modifié le 09 novembre 2012) 20 % des places ainsi obtenues seront banalisées pour l'accueil des visiteurs.</p> <p>– Autres établissements recevant du public : Une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher. (modifié le 09 novembre 2012)</p>	<p>Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>– Habitations et hôtels : Une place par logement (places visiteurs incluses) ou par chambre d'hôtel. Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes. A cet effet, 1 m² par logement sera réservé à l'intérieur de la construction pour le stationnement de ces véhicules.</p> <p>– Commerces et activités : Deux places par commerce ou par bureau avec au-delà de 50 m² de surface de plancher une place supplémentaire par tranche de 50 m². 20 % des places ainsi obtenues seront banalisées pour l'accueil des visiteurs.</p> <p>– Autres établissements recevant du public : Non réglementé.</p>

3° – Modification des articles UC 10 et UD 10 du règlement du PLU – Hauteur maximum des constructions

Au regard du PLU actuel, les zones UC et UD ont en commun un nombre de niveaux (R+1) et une hauteur de construction autorisés identiques. Elles ne se différencient que par un coefficient d'emprise au sol distinct.

Ainsi dans ces deux zones, la hauteur du bâti est limitée à 6,50 mètres. Par ailleurs, le faîtage de toutes nouvelles constructions ne peut pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

Les articles UC 10 et UD 10 réglementent également la notion de niveau en indiquant :

- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau,
- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Dans un même souci d'optimisation de la ressource foncière, il est proposé d'autoriser une hauteur globale supplémentaire de 1,50 m dans le cas de parkings semi-enterrés afin de favoriser le stationnement des véhicules dans le volume bâti. Il est également demandé la suppression de la notion de niveaux pour ne conserver que celle de hauteur de construction.

Articles UC 10 et UD 10 – Hauteur maximum des constructions	
Avant	Après
La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 mètres. Par ailleurs, le faîtage de toutes nouvelles constructions ne peut pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.	La hauteur d'une construction ne peut excéder 6,50 mètres. Dans le cas de parkings semi-enterrés, la hauteur maximale autorisée sera de 8 mètres. Par ailleurs, le faîtage de toutes nouvelles constructions ne peut pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

4° – Intégration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales au règlement du PLU

L'assainissement relève de la compétence de l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Pour compenser les effets de l'urbanisation, l'Agglomération Côte Basque Adour a mis en œuvre une politique visant à maîtriser les ruissellements provenant des nouvelles constructions et des infrastructures publiques et privées.

Cette politique est déclinée dans le zonage pluvial approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2014.

Ce document est opposable par lui-même et s'impose à la commune. Il a été annexé au PLU par décision de mise à jour du Président de l'Agglomération Côte Basque-Adour en date du 19 juillet 2016. Il convient donc de remplacer les dispositions actuelles du PLU en vigueur définies à l'article 4 par celles du SDEP.

L'article 4 est ainsi modifié dans les différentes zones du PLU.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	
Zones UA – UB – UC – UD – UY	Zones UA – UB – UC – UD – UY
Avant Assainissement – Eaux pluviales	Après Assainissement – Eaux pluviales
<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.</p> <p>L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.</p> <p>Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.</p> <p>Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.</p> <p>En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.</p>	<p>Le projet devra être conforme aux dispositions du zonage pluvial approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 17 décembre 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial.</p>

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	
Zones IAU – IIAU – N	Zones IAU – IIAU – N
Avant Assainissement – Eaux pluviales	Après Assainissement – Eaux pluviales
<p style="text-align: center;">Zone IAU</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.</p> <p>L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.</p> <p>Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.</p> <p>Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.</p> <p>Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.</p> <p>En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.</p> <p style="text-align: center;">Zone IIAU</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.</p> <p>L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre</p>	<p>Le projet devra être conforme aux dispositions du zonage pluvial approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 17 décembre 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial.</p>

<p>écoulement de celles-ci.</p> <p>Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.</p> <p>En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.</p> <p style="text-align: center;">Zone N</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.</p> <p>L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.</p> <p>Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.</p> <p>En présence de réseaux non établis ou insuffisants, l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.</p>	
--	--

L'intégration du zonage pluvial dans le PLU a des incidences sur les espaces libres. Afin de prendre en compte le zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque Adour, il convient de réglementer dans les articles 13 des différentes zones un coefficient de pleine terre reprenant les coefficients d'imperméabilisation définis dans le scénario tendanciel du zonage pluvial annexé au PLU.

Il sera ainsi imposé dans toutes les zones l'obligation de respecter un coefficient de pleine terre déterminé par le zonage pluvial.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
	Zones U, AU et N
	<p style="text-align: center;">Après</p> <p>Alinéa à ajouter Règle générale : Rappel : tout projet de construction ou d'occupation du sol devra respecter les dispositions graphiques et écrites du zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque-Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols.</p>

B – Modification du zonage

1° – Création du sous-secteur UAb

Les documents graphiques du PLU sont modifiés pour intégrer le sous-secteur UAb.

2° – Extension de la zone UA

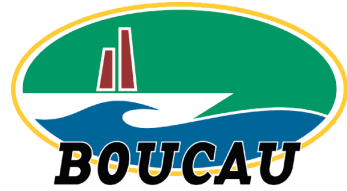
Comme il est indiqué précédemment, la zone UA recouvre le centre urbain de la commune dans lequel la collectivité souhaite faire porter l'essentiel de l'urbanisation dans les années à venir par la voie de la réhabilitation et du renouvellement urbain.

Certaines parcelles qui jouxtent la zone UA ont été classées en zone UD au Plan Local d'Urbanisme. Plusieurs de ces terrains ont toutefois vocation à être intégrés à la zone UA de par leur situation géographique et leur topographie. Ils ne participent pas du fonctionnement de la zone pavillonnaire UD, mais de la zone de centralité UA du bas-Boucau.

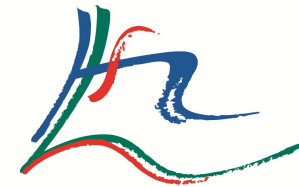
Il est donc proposé d'élargir la zone UA en y rattachant les parcelles cadastrées AO n° 129, 130, 234, 247, 286, 287, 235p, 236, 301 et 302 représentant une surface totale de 3 500 m² environ.

3° – Création de la pièce Document Graphique : Secteurs de diversité sociale

(rappel, cf justification page 11)



Ville de Boucau



AGGLOMÉRATION
CÔTE BASQUE-AIDOUR

1

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Exposé des motifs

Rapport de présentation complémentaire

Révision approuvée le 07 novembre 2005
Modification n° 1 approuvée le 14 avril 2008
Modification n° 2 approuvée le 27 avril 2009
Modification n° 3 approuvée le 19 octobre 2009
Modification n° 4 approuvée le 03 février 2012
Modification n° 5 approuvée le 09 novembre 2012
Modification simplifiée n° 1 adoptée le 08 novembre 2013
Modification simplifiée n° 2 adoptée le 12 novembre 2014

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme modifie le Code de l'Urbanisme.

La modification simplifiée n° 2 mise en œuvre a pour objectif de supprimer des emplacements réservés qui n'ont plus de légitimité.

Cette opportunité est aussi l'occasion de mettre le PLU en conformité avec la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 qui a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en supprimant les Coefficients d'Occupation des Sols ainsi que les surfaces minimales des terrains constructibles dans le règlement des PLU et les dispositions relatives aux zones naturelles, agricoles et forestières.

La modification envisagée n'entre pas dans le champ de la révision défini à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme. Dès lors, ce projet s'inscrit dans la procédure de modification.

De plus, le code de l'Urbanisme stipule à l'article L.123-13-3 qu' :

« I. - En dehors des cas mentionnés à l'article L.123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle (...) ».

La modification présentée :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans les zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,

- ne diminue pas ces possibilités de construire pour les mêmes raisons,
- ne réduit pas la surface des zones urbaines ou à urbaniser.

La modification envisagée ne relevant pas des articles susnommés, la collectivité a décidé d'engager une procédure de **modification simplifiée**.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes (article L.123-13-3) :

« (...) II. - Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. ».

La mise à disposition se fera selon les modalités fixées par la délibération du Conseil Communautaire du 14 juin 2013.

Cette procédure de modification simplifiée n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS

Dès lors, et conformément à l'article L.123-13-3 du code de l'Urbanisme, le PLU est ainsi modifié :

I – Modification des emplacements réservés sur le plan de zonage

II – Modification de la liste des emplacements réservés

III – Modifications réglementaires

Les autres dispositions du PLU restent inchangées.

I – Modification des emplacements réservés sur le plan de zonage

1° – Suppression de l'emplacement réservé n° 58 (*rue du Barthassot*)

2° – Suppression de l'emplacement réservé n° 83 (*rue Séverin Latappy*)

1° – Suppression de l'emplacement réservé n° 58 (*rue du Barthassot*)

Cet emplacement réservé a pour objet la réalisation d'une opération de logement à caractère social au bénéfice de la commune sur les parcelles cadastrées AO n°s 98 et 99, situées 2 rue du Barthassot.

Compte tenu de ses contraintes physiques et du coût du foncier estimé par le service des Domaines, aucun opérateur social consulté n'a pu donner suite à un projet économiquement viable sur ce site.

Suite à mise en demeure d'acquiescer, avec réponse négative de la collectivité, l'emplacement réservé doit être supprimé. Sa suppression est compensée par le report de cette contribution sociale sur l'îlot Biremont également situé dans le centre-ville. Il s'agit

d'une opération publique, portée par l'Agglomération Côte Basque – Adour, à caractère social dominant.

2° – Suppression de l'emplacement réservé n° 83 (*rue Séverin Latappy*)

Cet emplacement réservé au bénéfice du Département a pour objectif la réalisation d'un établissement scolaire secondaire (collège).

Les terrains nécessaires à cet équipement public ont été acquis par le Conseil Général en 2013. Le permis de construire a été délivré le 25 avril 2013 et les travaux de construction sont en cours.

Cet emplacement réservé ne se justifie donc plus.

II – Modification de la liste des emplacements réservés

Cf. liste annexée au présent rapport

III – Modifications réglementaires

Suppression par la loi ALUR des Coefficients d'Occupation des Sols et des surfaces minimales des terrains constructibles

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé tous les Coefficients d'Occupation des Sols ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des PLU.

Dans le PLU de Boucau, les COS ont déjà été supprimés dans les zones UA, UB et UC lors de modifications précédentes.

Il convient maintenant de toiletter les zones UD et IAU où les COS avaient été jusqu'à présent conservés.

Dans les zones IIAU et N, il y a également lieu de supprimer les possibilités d'extension limitée à 10 % de la surface de plancher comprise dans le volume existant pour les constructions existantes.

La Loi ALUR dispose que pour ce qui concerne les zones agricoles, naturelles et forestières, seules seront à présent autorisées dans ces zones, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics. La Loi ALUR permet l'adaptation et la réfection des constructions existantes autres qu'agricoles à l'exclusion de toute extension même limitée ou annexe.

L'article 14 du règlement du PLU est donc supprimé.

D'autre part, en zone II AU, la suppression de l'article 14 nécessite de régulariser la rédaction de l'article IIAU2 en limitant l'extension des bâtiments existants à 10 % de la surface de plancher comprise dans le volume existant, éventuellement après aménagement.

L'article II AU 2 sera modifié en conséquence.

Il convient également d'adapter les articles N 1 et N 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières pour prendre en compte les dispositions de la loi ALUR.

Par ailleurs, une surface minimale de 1 000 m² minimum pour que le terrain soit constructible n'était exigée que dans la zone UDn qui ne bénéficie pas d'un réseau d'assainissement collectif. Cette disposition doit donc être supprimée du règlement du PLU pour se conformer à la loi ALUR.

Il sera toutefois ajouté à l'article UD 4-2 relatif à l'assainissement des eaux usées domestiques qu'une étude de sol ainsi que l'avis du SPANC seront demandés pour tout projet de construction dans cette zone.



Ville de Boucau



AGGLOMÉRATION
CÔTE BASQUE-ADOUR

Modification simplifiée n° 1

Révision approuvée le 07 novembre 2005
Modification n° 1 approuvée le 14 avril 2008
Modification n° 2 approuvée le 27 avril 2009
Modification n° 3 approuvée le 19 octobre 2009
Modification n° 4 approuvée le 03 février 2012
Modification n° 5 approuvée le 09 novembre 2012
Modification Simplifiée n°1 adoptée le 08 novembre 2013

Composition du dossier

Délibération du 08 novembre 2013

1 : RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

**2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LISTE DES
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

3 : DOCUMENT GRAPHIQUE : PARTIE NORD



Ville de Boucau



Modification simplifiée n° 1

Révision approuvée le 07 novembre 2005
Modification n° 1 approuvée le 14 avril 2008
Modification n° 2 approuvée le 27 avril 2009
Modification n° 3 approuvée le 19 octobre 2009
Modification n° 4 approuvée le 03 février 2012
Modification n° 5 approuvée le 09 novembre 2012
Modification Simplifiée n°1 adoptée le 08 novembre 2013

DOCUMENT GRAPHIQUE : PARTIE NORD



Ville de Boucau



AGGLOMÉRATION
CÔTE BASQUE-ADOUR

Modification simplifiée n° 1

Révision approuvée le 07 novembre 2005
Modification n° 1 approuvée le 14 avril 2008
Modification n° 2 approuvée le 27 avril 2009
Modification n° 3 approuvée le 19 octobre 2009
Modification n° 4 approuvée le 03 février 2012
Modification n° 5 approuvée le 09 novembre 2012
Modification Simplifiée n°1 adoptée le 08 novembre 2013

**RAPPORT DE PRESENTATION
COMPLEMENTAIRE**

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme modifie le code de l'urbanisme.

Dans le but de maîtriser son développement et permettre le respect de ses engagements en matière d'offre et d'équilibre de l'habitat, la commune de BOUCAU a acquis par voie de préemption le 8 novembre 2011 la propriété des Consorts DUCASSOU correspondante aux unités foncières cadastrées AV 7 et AV 8, d'une superficie totale de 7 829 m², chemin DELAUR. Au P.L.U. en vigueur, ces terrains sont grevés d'un emplacement réservé n° 46 au bénéfice de la commune pour création d'une voie de liaison entre le chemin DELAUR et la zone IIAU dite de ROMATET.

De fait, la maîtrise foncière récente de ces deux unités foncières par la commune ne justifie plus le maintien sur ces terrains de cet emplacement réservé au bénéfice de la commune.

La modification envisagée n'entre pas dans le champ de la révision défini à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme. Dès lors, ce projet s'inscrit dans la procédure de modification.

De plus, le code de l'urbanisme stipule à l'article L.123-13-3 qu' :

« I. – En dehors des cas mentionnés à l'article L.123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle (...) ».

La modification présentée :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans cette zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque le nombre de m² de SHON qui est défini à l'article 14 n'est pas modifié, (nota : depuis le 01/03/2012, le terme surface de plancher a substitué automatiquement celui de SHON en application de l'ordonnance du 16/11/2011),
- ne diminue pas ces possibilités de construire pour les mêmes raisons,
- et ne réduit pas la surface de la zone à urbaniser.

La modification envisagée ne relevant pas des articles susnommés, la collectivité a décidé de lancer une procédure de **modification simplifiée**.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes (L.123-13-3) :

« (...) II. – Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. »

La mise à disposition se fera selon les modalités fixées par la délibération du Conseil Communautaire du 14 juin 2013.

Cette procédure de modification simplifiée n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS

Dès lors, et conformément à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, le P.L.U. est ainsi modifié :

1- Modification du plan de zonage.

2- Modification de la liste des emplacements réservés.

Les autres dispositions du P.L.U. restent inchangées.

Suite à l'acquisition foncière publique de ces terrains, la commune de BOUCAU a souhaité la suppression de l'emplacement réservé n° 46 afin d'intégrer plus librement cette contrainte d'aménagement dans l'organisation future de la zone.

Il est précisé que le projet de cette liaison sera maintenu et redéfini dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone en question.



Ville de Boucau



Modification simplifiée n° 1

Révision approuvée le 07 novembre 2005
Modification n° 1 approuvée le 14 avril 2008
Modification n° 2 approuvée le 27 avril 2009
Modification n° 3 approuvée le 19 octobre 2009
Modification n° 4 approuvée le 03 février 2012
Modification n° 5 approuvée le 09 novembre 2012
Modification Simplifiée n°1 adoptée le 08 novembre 2013

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
ET LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**



Ville de Boucau



AGGLOMÉRATION
CÔTE BASQUE-AIDOUR

Dossier d'approbation modification n° 5

Rapport de présentation

Révision approuvée le 07 novembre 2005
Modification n° 1 approuvée le 14 avril 2008
Modification n° 2 approuvée le 27 avril 2009
Modification n° 3 approuvée le 19 octobre 2009
Modification n° 4 approuvée le 03 février 2012
Modification n° 5 approuvée le 09 novembre 2012

Sommaire

PRÉAMBULE.....	p. 2
1/ Nature des modifications.....	p. 5
Pièces du P.L.U. modifiées	
2/ Présentation des modifications.....	p. 6
2-1 Modifications de zonage	
- transformation d'une partie des zones UC et UD en UB (secteur Delaur, rue Raymond et Marcel Glize, allée des Vignes),	
- création d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme pour la réalisation d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (angle rue Raymond et Marcel Glize-allée des Vignes),	
2-2 Modifications d'ordre réglementaire	
- modification du Coefficient d'Emprise au Sol en zone UC,	
- adaptation de l'article UB-10 du règlement du P.L.U.,	
- remplacement de la SHOB et de la SHON par la surface de plancher (application de l'ordonnance du 16 novembre 2011)	
3/ Tableau de superficie des zones	p. 10

La présente modification est engagée selon les dispositions du Code de l'Urbanisme antérieures en vigueur au 12 juillet 2010. L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme précise dans son article 19 que la présente ordonnance entre en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1^{er} janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Cette nouvelle modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de BOUCAU est la 5^{ème} du document approuvé le 7 novembre 2005, modifié les 14 avril 2008, 27 avril 2009, 19 octobre 2009 et 03 février 2012.

Les objectifs de la modification n°5

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la commune de BOUCAU a intégré l'Agglomération Côte Basque-Adour. Suite à cette intégration, le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Côte Basque - Adour a été modifié par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 04 novembre 2011.

Le P.L.H. assigne des objectifs à la commune en matière de logements, notamment sociaux. C'est ainsi que 400 logements doivent être réalisés sur la durée restante du P.L.H. (2011-2015), soit 80 logements par an.

Sur la période 2011-2015, l'effort sera porté sur une proportion de logements locatifs représentant au total 37 % de la production, soit 148 logements sur les 5 ans. Au terme du P.L.H., la part de logements sociaux passera de 14,4 % à 16,6 %, soit une augmentation significative de 2,2 points.

Au 1^{er} janvier 2011, le déficit de logements locatifs sociaux, au sens de la loi SRU, s'élevait à 188 logements.

Pour faire face à ses obligations, la commune a le devoir de faire évoluer progressivement le zonage de son Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers une densification de certains secteurs.

Le zonage actuel présente la particularité d'avoir plus de 70 % des zones urbaines constructibles classées en secteur dit à dominante « pavillonnaire » UD et UC.

Le classement de certains secteurs des zones UC et UD en UB ne sera toutefois pas suffisant pour atteindre les objectifs fixés par le P.L.H. C'est pour cette raison qu'il est prévu de créer un emplacement réservé sur un site situé à l'angle de la rue Raymond et Marcel Glize et de l'allée des Vignes pour la création de logements, notamment sociaux, dans un objectif de mixité sociale.

La modification engagée permet également de prendre en compte l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui a supprimé les notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) pour les remplacer par celle de surface de plancher.

C'est dans ce cadre que la collectivité a décidé d'engager une procédure de modification pour :

- 1/ Transformer une partie des zones UC et UD en zone UB (secteur Delaur, rue Raymond et Marcel Glize et allée des Vignes),
- 2/ Créer un emplacement réservé au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme pour la réalisation d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (angle rue Raymond et Marcel Glize-allée des Vignes),
- 3/ Modifier le Coefficient d'Emprise au Sol de la zone UC (pour une meilleure valorisation de la ressource foncière),
- 4/ Adapter l'article UB-10 du règlement du P.L.U.,
- 5/ Supprimer les termes de SHOB et SHON mentionnés dans le règlement du P.L.U. pour les remplacer par celui de surface de plancher.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes :

- | | |
|---------|--|
| Étape 1 | Envoi du projet de modification aux personnes et aux organismes publics à associer à l'élaboration du P.L.U. |
| Étape 2 | Arrêté du président de l'Agglomération Côte Basque - Adour de mise à l'enquête publique du dossier et mesures de publicité |
| Étape 3 | Enquête publique |
| Étape 4 | Remise des conclusions du commissaire-enquêteur |
| Étape 5 | Adaptation du document (si nécessaire) |
| Étape 6 | Approbation du document par le Conseil d'Agglomération |
| Étape 7 | Mesures de publicité |

Le document devient applicable 1 mois après sa transmission à la Sous-Préfecture et les mesures de publicité faites.

Les changements apportés

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. est ainsi modifié :

Documents graphiques

Le plan de zonage

- 1/ Transformation d'une partie des zones UC et UD en zone UB (secteur Delaur, rue Raymond et Marcel Glize et allée des Vignes),
- 2/ Création d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme pour la réalisation d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (angle rue Raymond et Marcel Glize-allée des Vignes),

Documents écrits

Le règlement

- 1/ Modification du Coefficient d'Emprise au Sol en zone UC,
- 2/ Adaptation de l'article UB-10 du règlement du P.L.U.,
- 3/ Suppression des notions de SHOB et SHON mentionnées dans le règlement du PLU pour les remplacer par celle de surface de plancher.

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme impose que :

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.123-1-3 ;
- b) Ne réduise 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 ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

Les modifications prévues sont conformes aux dispositions susvisées et justifient la procédure mise en œuvre.

1/ Nature des modifications

Pièces du P.L.U. modifiées

Les modifications concernent :

- 1/ le règlement (pièce 2),
- 2/ les documents graphiques réglementaires (pièce 3).

Les autres dispositions du P.L.U. restent inchangées.

Le rapport de présentation est complété par l'adjonction du présent document exposant l'objet et les motivations de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme (pièce 1).

1/ MODIFICATION DU RÈGLEMENT

(cf. page 8 et 9)

2/ MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Modification du document graphique suivant :

- plan de la partie Nord de la commune

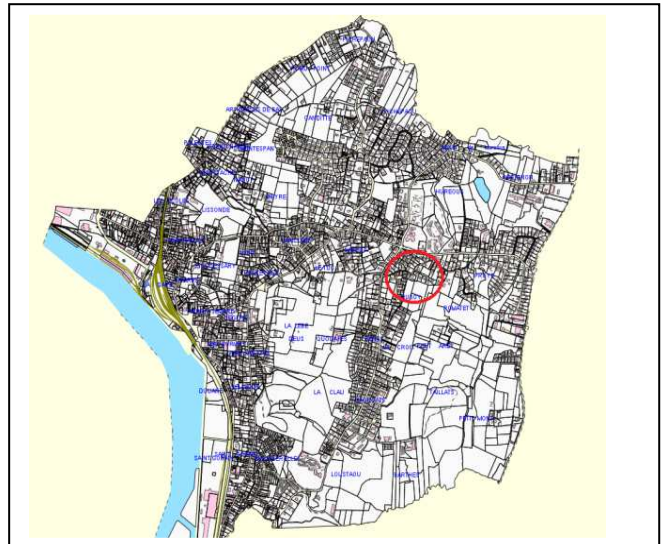
2/ Présentation des modifications

2-1 MODIFICATIONS DE ZONAGE

2-1 .1 – Transformation d'une partie des zones UC et UD en zone UB (secteur Delaur, rue Raymond et Marcel Glize et allée des Vignes)

Avec l'ouverture à l'urbanisation du site de Canditte qui doit accueillir 175 logements dont 49 sociaux, la commune répond à une partie de ses engagements à l'horizon 2014 en matière de réalisation de logements sociaux contractualisés dans le Programme Local de l'Habitat communautaire.

Afin de respecter ses engagements globaux et dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'urbanisation future de la LEBE, la commune se doit de mobiliser et d'optimiser de nouveaux fonciers pour garantir le rythme de production souhaité.



Dans un contexte très favorable du point de vue de leur accessibilité transport en commun, les secteurs Delaur et partie Nord de la rue Raymond et Marcel Glize/allée des Vignes sont des opportunités remarquables pour répondre à toutes ses obligations.

En effet, ce secteur est grevé de plusieurs emplacements réservés, au bénéfice de la commune, pour des élargissements de voies. Deux de ces emplacements réservés sont destinés à desservir la zone d'urbanisation future du secteur Duboy/Romatet, à savoir :

- ER n° 46 : création d'une voie future de 10 mètres de plate-forme afin de raccorder la zone d'urbanisation future du secteur de Romatet à l'avenue Charles de Gaulle, par le chemin Delaur.
- ER n° 65 : élargissement de l'allée des Vignes à 10 mètres de plate-forme pour relier la rue Raymond et Marcel Glize à la zone d'urbanisation future Duboy/Romatet.

Ce secteur est actuellement classé pour partie en zone UD et pour autre partie en zone UC du P.L.U.

Cette partie de la commune, aujourd'hui faiblement urbanisée, est proposée à un classement en zone UB car elle s'inscrit dans une relation de proximité piétonne (moins de 300 mètres) avec deux des voies principales structurantes de la commune desservies par un réseau de transport en commun (rue Raymond et Marcel Glize et avenue Charles de Gaulle).

Toutes les conditions sont réunies pour une densification de la zone conformément à la loi dite Grenelle II qui vise à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

Le secteur concerné par la présente modification représente environ 9 hectares et sera rattaché à la zone UB limitrophe.

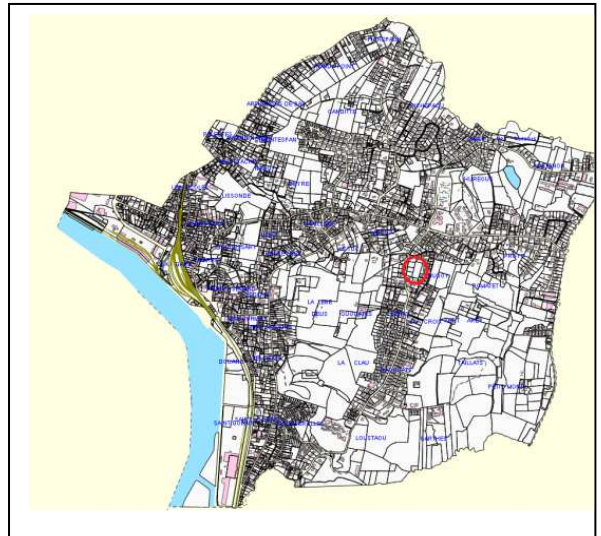
2-1 .2 – Création d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme pour la réalisation d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale

Suite à l'intégration des communes de Bidart et Boucau, le P.L.H. de l'Agglomération Côte Basque - Adour a été modifié par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 4 novembre 2011.

Le P.L.H. fixe des objectifs à la commune en matière de logements, notamment sociaux.

C'est ainsi que 400 logements seront à construire sur les 5 ans, dont 148 logements sociaux, se répartissant en :

- 36 logements locatifs très sociaux (PLAi/LCTS),
- 84 logements locatifs sociaux (PLUS/LCS),
- 28 logements locatifs sociaux intermédiaires (PLS),
- 100 logements en accession aidée.
- 152 logements en accession libre.



Au terme du P.L.H., la part de logements sociaux devra passer de 14,4 % à 16,6 %.

Au 1^{er} janvier 2011, le déficit de logements locatifs sociaux, au sens de la loi SRU, s'élevait à 188 logements.

Comme beaucoup de communes, Boucau connaît une forte tension sur le marché de l'immobilier. Cette situation est à replacer dans le contexte général de pénurie de logements, notamment sociaux, que connaît l'agglomération bayonnaise, d'une part, et de très forte augmentation des prix du foncier, d'autre part.

Pour répondre à ces obligations, le règlement du P.L.U. impose qu'à partir de 6 logements, toute opération immobilière devra compter 30 % de logements sociaux.

La partie Nord de la rue Raymond et Marcel Glize et l'allée des Vignes, aujourd'hui à faible constructibilité, dispose de quelques unités foncières importantes sur lesquelles la collectivité se doit de promouvoir une densification maîtrisée pour une meilleure valorisation de la ressource.

Il lui incombe de préparer cette évolution et de réserver dans son Plan Local d'Urbanisme de nouveaux emplacements réservés pour promouvoir cette politique de l'habitat.

Un nouveau site a été retenu dans cette perspective. Il est situé à l'angle de la rue Raymond et Marcel Glize et de l'allée des Vignes.

Ces parcelles, cadastrées AX 143, 196, 198, 200 et 202, représentent une superficie de près de 9 000 m² et sont classées en zone UC au P.L.U. actuel. Dans le cadre de la présente modification, il est prévu de densifier ce secteur et de le classer en zone UB.

Ce foncier se prête parfaitement à la construction car il est desservi :

- par des équipements publics suffisants (eau, électricité, réseau eaux usées ...),
- par un réseau viaire adapté,
- par un réseau de transport en commun.

Il pourra y être construit 80 logements environ. Le projet répondra aux objectifs du P.L.H. en termes de typologie, de surfaces de logements et comportera :

- 40 % de logements locatifs sociaux (PLAi / PLUS),
- 10 % de logements en accession sociale à la propriété,
- 50 % de logements en accession libre,

afin de se conformer aux besoins de la population.

2-2 MODIFICATIONS D'ORDRE RÉGLEMENTAIRE

2-2 .1 – Modification du Coefficient d'Emprise au Sol de la zone UC

Dans le cadre de la modification n° 4 du P.L.U., le Coefficient d'Emprise au Sol de la zone UB a été augmenté de manière significative pour favoriser la densification des unités foncières.

Dans le même objectif, le C.E.S. des zones UB, UC, UD et IAU a été porté à 0,70 pour les logements sociaux et les équipements publics pour faciliter la réalisation de ce type de constructions tout en économisant le foncier.

Parallèlement, les C.O.S. des zones UA, UB, UC et IAUh ont été supprimés.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire d'augmenter le Coefficient d'Emprise au Sol de la zone UC pour les autres constructions afin de permettre une meilleure valorisation de la ressource foncière.

<p>Zone UC</p> <p>Article 9</p> <p>Remplacer les 2 alinéas suivants :</p> <p>Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol ne peut dépasser 0,35.</p> <p>Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol ne peut dépasser 0,25.</p> <p>Par :</p> <p>Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol ne peut dépasser 0,40.</p> <p>Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol ne peut dépasser 0,45.</p> <p>Supprimer :</p> <p>Dans le cas d'extensions d'activités commerciales déjà existantes à la date d'approbation du P.L.U., le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0,40 quelle que soit la taille de l'unité foncière.</p>

2-2 .1 - Adaptation de la règle de hauteur en zone UB (article UB-10 du règlement)

Au regard de la règle actuelle, la hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R+2), soit une hauteur maximale de 9,50 mètres. Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne peut pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Ces dispositions s'avèrent très contraignantes pour les terrains présentant une déclivité ainsi que pour les opérations immobilières favorisant les parkings semi-enterrés. Elles limitent les possibilités de construction et l'objectif d'optimisation de la construction souhaitée par la collectivité.

Pour remédier à cet état de fait, il est demandé la suppression de la notion de niveau pour ne conserver que celle de hauteur et d'autoriser une hauteur globale supplémentaire de 1,50 m dans le cas de parkings semi-enterrés.

Zone UB
<p>Article 10</p> <p>A supprimer (caractères en gras) :</p> <p>La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R+2), soit une hauteur maximale de 9,50 mètres. Par ailleurs, le faîtage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.</p> <p>Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.</p> <p>Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.</p> <p>A rajouter (caractères en gras) :</p> <p>La hauteur d'une construction ne peut excéder 9,50 mètres. Par ailleurs, le faîtage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.</p> <p>Dans le cas de parkings semi-enterrés, la hauteur maximale autorisée sera de 11 mètres.</p>

2-2 .2 - Remplacement de la SHOB et de la SHON par la surface de plancher (application de l'ordonnance du 16 novembre 2011)

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 a supprimé, depuis le 1^{er} mars 2012, les notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) pour les remplacer par celle de « surface de plancher ». Cette nouvelle surface est définie par l'article 1^{er} de l'ordonnance qui modifie l'article L.112-1 du Code de l'Urbanisme.

Depuis le 1^{er} mars 2012, dans tous les plans locaux d'urbanisme, les valeurs exprimées en SHOB et en SHON s'entendent en valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans l'ordonnance précitée.

C'est ainsi que les mots : « surface hors œuvre nette », « surface de plancher hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre nette », « surface hors œuvre brute », « plancher hors œuvre nette », « surface de plancher développée hors œuvre », « superficie hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre » et « surface de plancher développée hors œuvre nette » sont remplacés par les mots : « surface de plancher ».

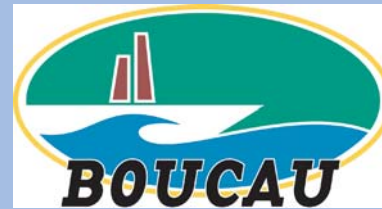
La présente modification est l'occasion de prendre en compte cette nouvelle disposition. Tous les termes ci-dessus énoncés et présents dans le règlement du P.L.U. sont remplacés par « surface de plancher ».

3/ Tableau de superficie des zones


Le tableau de superficie des zones est modifié pour intégrer les modifications de surfaces générées par :

- la transformation d'une partie des zones UC et UD en UB (secteur Delaur, rue Raymond et Marcel Glize et allée des Vignes).

Zones	Superficies en hectares après modification n° 4 du P.L.U.	Superficies en hectares après modification n° 5 du P.L.U.
UA, UAa	21,70	21,70
UB, UBg	56,71	65,71
UC	149,48	145,28
UD, UDn	60,87	56,07
UY, UYa, UYm	38,43	38,43
Total U	327,19	327,19
IAU	4,24	4,24
IAUa	3,50	3,50
IAUy	3,39	3,39
IAUs	6,76	6,76
Total IAU	17,89	17,89
IIAU	47,53	47,53
IIAUa	3,06	3,06
IIAUy	20,01	20,01
Total IIAU	70,60	70,60
Zone N	169,08	169,08
Superficie totale	584,76	584,76
Espaces Boisés Classés	106,54	106,54



RAPPORT DE PRESENTATION



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision

PRESCRITE	11 juin 2001
ARRETEE	26 juillet 2004
APPROUVEE	
PUBLIEE	

SOMMAIRE

OBJET DE LA RÉVISION	3
DU POS AU PLU	3
HISTORIQUE DES PROCÉDURES	4
PARTIE 1 – DIAGNOSTIC	7
I - ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT	9
II - L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	25
PARTIE 2 - LE PLU ET SA MISE EN ŒUVRE	47
I - JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DES PRINCIPES DES ARTICLES L 121.1.DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	51
II -TRADUCTION DU PADD EN ZONAGE ET RÈGLEMENT.....	53
III - PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTES ZONES	57
IV - EVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES RÉGLEMENTAIRES	61
PARTIE 3 - LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	67
I - ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT : ENJEUX	71
II - LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	75

OBJET DE LA RÉVISION

La révision du PLU répond à un ensemble de principes largement explicités à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les principales actions mises en œuvre dans le PLU sont notamment :

- l'organisation des conditions d'accueil de population pour les 5 ans à venir, par le projet d'ouverture à l'urbanisation du quartier de la Lèbe à moyen terme,
- La mise en place des conditions du renouvellement urbain de certains secteurs : le centre-ville, la Gargale,
- L'organisation d'une plus forte mixité sociale, en destinant des espaces à l'habitat social,
- La valorisation de l'environnement tant naturel, qu'urbain (protection du patrimoine, mise en place d'un règlement respectueux des formes urbaines),
- Le développement des services à la population, et notamment des «cheminements doux»,
- Le développement de l'activité économique par l'extension des sites d'activités existants.

DU POS AU PLU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain votée le 13 décembre 2000, précisée par la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 ont modifié le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace et, notamment, transformé les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Avec l'ancienne législation, les P.O.S. se contentaient de définir les conditions de l'occupation des sols.

Les loi S.R.U. et U.H. ont inscrit l'obligation:

- d'intégrer les notions d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'environnement,
- d'élaborer les règles d'occupation du sol sur un projet de territoire à expliciter et appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Les évolutions des contenus réglementaires

- Les zones Urbaines, "zones U", sont inchangées,
- Les zones à urbaniser, qui sont désormais appelées "zones AU", sont soumises aux mêmes règles que les anciennes zones NA.
- Les zones agricoles sont désormais appelées "zones A". Les zones A (qui correspondent aux anciennes zones NC), regrouperont les secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières appelées "zones N" (qui correspondent aux anciennes zones ND), regroupent l'ensemble des secteurs naturels qui sont protégés de l'urbanisation.

Composition du dossier de PLU

• **Le rapport de présentation**

- Élaboration d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, qui précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipement et de services.
- Exposé des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au regard des objectifs définis par les articles L. 121-1 et L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.
- Analyse de l'état initial de l'environnement, évaluation des incidences des orientations du PADD sur l'environnement, exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement.
- Exposé des motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportés par le règlement.

• **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD expose les intentions de la municipalité concernant les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir, et notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

• **Les orientations d'aménagement**

Il peut par ailleurs présenter des projets d'aménagement, avec un certain degré de précision, tels que :

- l'aménagement et le développement des quartiers centraux, les actions de renouvellement des quartiers en difficulté,
- les projets d'aménagement des espaces publics, des entrées de villes,
- les projets d'équipement dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les anciens PAZ étant intégrés dans les PLU, ...

• **Le règlement**

Il fixe les règles de l'occupation du sol. Qu'est-ce qui peut être construit, comment, combien ?

• **Les annexes**

Elles précisent l'affectation et le bénéficiaire des emplacements réservés, rappellent les servitudes d'utilité publique, ainsi que les différents éléments d'origine administrative qui existent indépendamment du PLU, et donnent des précisions techniques sur les réseaux d'eau potable, d'assainissement et le système d'élimination des déchets.

• **Les documents graphiques**

Ils sont constitués de plusieurs plans sur lesquels sont délimités les champs d'application territoriale des prescriptions, qui ont leur source soit dans le règlement du PLU, soit dans des réglementations extérieures aux PLU.

HISTORIQUE DES PROCÉDURES

- POS prescrit le 3 octobre 1975, rendu public le 18 juin 1981, et approuvé le 11 avril 1983
- 1^{ère} révision approuvée le 10 décembre 1984 modification approuvée le 1^{er} juin 1987
- 2^{ème} révision approuvée le 21 juin 1993
- 3^{ème} révision approuvée le 15 juillet 1997, modifié les 29 mars 1999 et 26 mars 2001
- 4^{ème} révision prescrite le 11 juin 2001,
- Révision d'urgence du POS approuvée par délibération en date du 30 avril 2003

1

Le diagnostic

Plan local d'urbanisme

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC

I - ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT	9
1. BOUCAU, AU CŒUR DE LA DYNAMIQUE D'AGGLOMÉRATION	9
2. LA POPULATION DE BOUCAU	12
3. LE PARC DE LOGEMENT	16
4. LES ÉQUIPEMENTS/SERVICES À LA POPULATION	17
5. L'ÉCONOMIE	22
6. LES FINANCES COMMUNALES	23
II - ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	25
1. LES RESSOURCES	25
2. LA SANTÉ PUBLIQUE	32
3. PAYSAGES NATURELS ET URBAINS	40

I - ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

1 - BOUCAU, AU CŒUR DE LA DYNAMIQUE D'AGGLOMÉRATION

1.1. Situation géographique

La commune de Boucau se situe à proximité de l'embouchure de l'Adour, sur la rive droite, et comme enclavée dans le territoire de Tarnos. Ses 582 hectares s'étendent depuis les berges du fleuve à l'Ouest, jusqu'à la route nationale 10 à l'Est.

La commune est délimitée au Nord par la Départementale 460 et les domaines de Pichepaou et Matignon, et au Sud par le ruisseau du moulin d'Esbouc.

1.2. Boucau dans la dynamique de l'agglomération Bayonne - sud Landes...

1.2.1. Une croissance démographique et urbaine forte

- **Une croissance démographique forte** est observée depuis 30 ans sur l'ensemble de l'agglomération de Bayonne - Sud Landes. Cette croissance est due à des arrivées de populations extérieures et est liée à une forte attractivité de l'agglomération. Les projections de croissance démographique montrent la poursuite de ce dynamisme, avec cependant un léger ralentissement, déjà observé sur la dernière décennie.

- **Une forte croissance du parc immobilier, qui présente toutefois un certain nombre de déséquilibres:**

- **une faible diversité des produits immobiliers** avec une majorité de logements individuels en accession dans les communes périphériques, et une concentration des immeubles collectifs dans les communes du cœur d'agglomération.

- **une offre de logements** en locatif ou accession qui reste largement inférieure à la demande, notamment de petits logements.

- il résulte une forte **tension sur le marché** de l'immobilier, la cherté des coûts fonciers, ainsi qu'une ségrégation spatiale des populations accrue.

- **Une tendance au renforcement du «pôle nord» de l'agglomération**

- Le renforcement de l'axe commercial de la RN 10, et son évolution vers un pôle de loisirs avec l'arrivée d'un multiplexe à Tarnos.

- Projets d'urbanisation sur les hauteurs au nord de Bayonne, qui tendent à renforcer le poids démographique de la rive droite,

- Globalement, un potentiel foncier plus important sur le Seignanx (par rapport au Pays Basque) qui s'impose comme le futur territoire d'expansion de l'agglomération.

1.2.2. Au cœur des projets d'agglomération

Boucau, commune du centre de l'agglomération de Bayonne - Sud Landes s'inscrit dans un ensemble de démarches d'études à caractère intercommunal et partenarial, que sont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan de Déplacement Urbain (PDU), l'Eurocité Basque...

- **Le développement du port de Bayonne**

Porté par la CCI, le projet de développement du port de Bayonne vise entre autres à diversifier la vocation de port industriel en développant les activités marchandes. Le remblaiement du **banc St Bernard** sur 28 hectares répond à cet objectif.

Ce projet s'accompagne de la création d'une nouvelle desserte de la zone portuaire du banc St. Bernard, le « **barreau nord** ». Cette voirie située aux limites nord de la commune de Bayonne, sera connectée via un nouvel échangeur sur l'A63. Cette voirie améliorera par ailleurs le maillage viaire de la rive droite de l'Adour (évitement du quartier de Ste Croix à Bayonne, pour rejoindre le pont Grenet). Ce projet est inscrit dans la convention spécifique Pays Basque.

Il existe d'autres projets inscrits dans le Dossier de Voirie d'Agglomération, tels que la **dévi**ation de la RD 85 (projet routier du territoire des Landes) concourant à améliorer la desserte du Port pour les poids lourds, en évitant les zones urbaines. Au niveau de Boucau, le renforcement du port et de sa desserte devraient apporter un surcroît de trafic sur la RD 309.

Enfin, une « **charte portuaire** » initiée par la CCI a débouché en 1999 sur une étude d'aménagement autour de la notion de « parc portuaire ». L'objectif est ici de donner une lisibilité d'ensemble de l'estuaire de l'Adour au travers d'une approche urbaine, paysagère et environnementale. Sur la rive droite, le projet propose entre autres, la transformation de la RD 309 en « boulevard portuaire », à forte identité paysagère, et support d'une promenade piétonne et cycliste arborée, desservant l'ensemble du parc.

Extrait du projet de I. Buckowska - Sur la cale du Boucau, le projet propose la rectification du tracé de la RD 309 le long de la voie ferrée, libérant ainsi des espaces pour l'aménagement d'esplanades, jardins flottants et restaurants.

• **Le Tram-Train Transfrontalier (TTT)**

Porté par l'Eurocité Basque, le projet de Tram-Train Transfrontalier a pour objet de favoriser les déplacements en transport en commun dans l'agglomération littorale, comme alternative « durable » au tout voiture. Le TTT desservirait une partie du Seignanx, et assurerait l'interconnexion avec le TOPO à Hendaye. Envisagé sur le long terme, il doit faire l'objet d'études de faisabilité. Reprenant en partie les voies SNCF existantes, la gare de Boucau pourrait jouer un rôle plus important qu'actuellement, comme pôle d'échange intermodal (Vélo, voiture, bus).

• **La revalorisation de l'habitat sur la rive droite de l'Adour**

Si le quartier du centre-ville de Boucau a déjà fait l'objet d'une OPAH de 1994 à 1996 et d'une opération

façade, une nouvelle opération d'OPAH vient d'être lancée sur un territoire plus vaste incluant le quartier du bas Boucau et les quartiers de St Esprit et de St Bernard à Bayonne.

Enfin, le « contrat de ville » permet de financer un ensemble d'actions à caractère social et urbain sur le territoire du BAB, St Pierre d'Irube et Boucau.

1.3. ... avec une identité boucalaise bien présente

Le passé ouvrier des communes de Boucau/Tarnos marque encore aujourd'hui fortement leur caractère, s'exprimant au travers de vie locale (développement social et culturel, couleur politique...), et du paysage urbain: rappel historique.

• **Naissance de Boucau**

Sous la Révolution, Boucau est appelé Boucau-neuf et son sort économique est lié à celui de Bayonne dont il forme l'avant-port. C'est le 14 septembre 1857 que l'Empereur Napoléon III entérine la naissance de Boucau, en « distrayant les sections de Boucau et de Romatet de la commune de Tarnos (Landes), pour les réunir à l'arrondissement de Bayonne (Basses-Pyrénées) ».

Grâce à la concrétisation de la ligne ferroviaire Bordeaux/Bayonne et à son accès maritime, Boucau va connaître une expansion économique et une poussée démographique sans précédent.

• **1857/1900 : vers l'industrialisation**

La proximité de l'Espagne avec ses gisements de minerai de fer et les besoins de la Compagnie du Midi pour étendre son réseau ferré dans le Sud-Ouest, vont conduire à l'implantation de l'usine des Forges de l'Adour, très rapidement suivie de celle de la société Saint Gobain-Chauny et Cirey pour la fabrication d'engrais.

Édifiée à partir de 1880 sous la direction de M. Claudius Magnin, l'usine commence à produire en 1883. Les principales productions de l'usine sont la fonte, les rails, les aciers laminés, le coke et les sous-produits. L'usine emploie, suivant les périodes, 1500 à 2000 personnes, en comptant les ouvriers, les employés, les cadres et ingénieurs. La plus grande partie des ouvriers travaille en 3x8 heures, et c'est à ce rythme que s'organise la vie locale.

En 1900, la Cie Saint-Gobain construit à Boucau une de ses filiales destinée à la fabrication des engrais super phosphatés. L'usine comptera en pleine activité, 250 travailleurs et s'ouvrira à un marché très important vers toute la région et surtout vers l'Espagne.

• **Evolution de Boucau et la guerre 1914-1918**

L'évolution économique et démographique de Boucau est spectaculaire. En 1887, ce sont 857 habitants en plus et, en 1889, on décompte dans le quartier du Bazé, plus de 150 maisons alors qu'avant les Forges, il n'y en avait pratiquement pas.

En 1891, la population de Boucau s'élève à 3440 habitants. Il est intéressant de constater également que la gare SNCF installée à Boucau a dénombré 211.930 voyageurs en 1896 et 241.884 en 1898 ;



ce qui dénote une activité extraordinaire comparée à celle de nos jours.

En 1897, survient la première grève des Forges pour protester contre une réduction envisagée des salaires de 20 %. Deux ans après, ce sera la deuxième grève des Forges avec un temps fort : le meeting avec Jules Guesde, célèbre porte-parole socialiste et Maxime Perrin, dirigeant du mouvement syndical local.

En 1906, le cycle des grèves reprend avec celles des dockers en plein mois d'août, puis celle des jeunes lamineurs en 1910 et encore celle des dockers en 1911, marquée par l'intervention de la troupe.

1907 est l'année de la fondation de l'Amicale boucalaise, dont une des sections devint en 1909 le Boucau-stade, alors qu'en 1910 ce fût le tour de

l'Elan Boucalais, qui n'est alors qu'une société de gymnastique.

En août 1914, la première guerre mondiale éclate. Le premier acte de guerre perçu à Boucau est celui d'un sous-marin allemand, qui, du large, tire des obus sur les Forges, tuant deux ouvriers et en blessant deux autres. La vie est bouleversée par les nombreux départs des hommes valides mobilisés. Le travail est accru pour tous, la discipline devient dure, les prix augmentent, le ravitaillement est incertain.

• **Entre les deux guerres**

• **Classe ouvrière et Maître des Forges**

Jusqu'en 1919-1920, la vie sociale, culturelle et politique de Boucau, est soumise à la tutelle de la Direction des Forges qui « règne sur la cité ».

Mais les ouvriers qui fabriquent les rails ont le sentiment de leur valeur, de leur rôle et ils en sont fiers. Ainsi, en 1919, des ouvriers se présentent aux élections municipales, s'opposant aux candidats des Forges. Ils sont élus, s'affranchissent alors de pressions et de contraintes pesantes.

Se montrant des gestionnaires compétents, les représentants des travailleurs seront désormais régulièrement élus sous l'étiquette de Communistes ou d'Union de la Gauche. Les maires sont dès lors, surtout des ouvriers des Forges révoqués pour leur action syndicale.

• **Les grèves de 1920 et 1930**

En 1920, une nouvelle grève dure une cinquantaine de jours et la faim pénètre dans les foyers où la paie ne rentre plus. Le syndicat organise des « soupes populaires ». La grève est brisée, aucune revendication n'est satisfaite et près de trois cents ouvriers sont licenciés, dont tous les dirigeants syndicaux.

Une nouvelle grève éclate en 1930, qui paralyse l'usine pendant plus d'un mois. Les forces de police interviennent. L'état de siège est proclamé : la grève est à nouveau perdue, on comptera des révocations par centaines. Cependant, en 1936, la Direction des Forges consent tout de même à satisfaire quelques revendications.

• **Un développement social et culturel**

Cette vigoureuse action ouvrière n'a pas détourné les boucalais d'un développement culturel. De bonne heure ont été créés un vélodrome et un fronton, ont été fondés un Théâtre du Peuple et un théâtre de la paroisse.

Des peintres, dont Roland Bierge et Paul Rambié, font leurs premiers pas dans l'art pictural. Deux cinémas, le Terminus et le Fémina, animent les soirées. Le Boucau-Stade et ses « Forgerons », dans les années trente, atteignent le sommet de la renommée, et les « Noirs » forment d'émérites joueurs à une dimension nationale, tel Etienne Dufour.

Les fêtes locales, les fêtes de quartier, le bal des conscrits, la Cale (où l'on installe des cabines et où l'on apprend à nager) font de Boucau un centre de rayonnement.

Boucau apparaît comme une « cité industrielle particulière qui n'est point enfumée ni noire, mais claire et coquette avec ses jardins fleuris et ses arbustes verts ».

• 1939/1945 : une page dramatique pour Boucau

Le 27 juin 1940 débute l'occupation pour Boucau, les troupes allemandes s'installent un peu partout, en particulier dans les écoles. La résistance ne tarda pas à se manifester, malgré les coups portés aux militants ouvriers.

Ainsi, le 7 août 1944, c'est le déraillement d'un train militaire allemand réalisé par le « groupe Malvaux » (ingénieur aux Forges). La répression est à la mesure de l'acte : 86 boucalais et tarnosiens y laissent leur vie. Maires et anciens maires sont fusillés ou déportés.

Toute la vie sociale et économique est bouleversée : la production de coke devient nulle en 1944, celle de fonte chute de 58.799 à 1.041 tonnes, alors que les effectifs de l'usine des Forges diminuent presque de moitié entre 1939 et 1944.

• Les transformations de la vie locale : 1947 à nos jours

À partir de 1947, le déclin de plus en plus important des ventes de superphosphates, au bénéfice des scories dont le prix de vente est plus compétitif, fait que l'usine de Saint-Gobain n'apparaît plus rentable. L'usine ferme en 1953.

Mais l'événement capital de cette période de l'histoire locale est la fermeture des Forges de l'Adour, et la reconversion qui s'en est suivie. La fermeture est officiellement annoncée le 23 décembre 1962, bien que de 1956 à 1961, l'usine tourne à plein régime. Le 5 juillet 1965, les Forges de l'Adour ferment définitivement leurs portes.

Pour la population de la cité, cette fermeture a été une épreuve douloureuse, mais l'action des différentes composantes de la société civile a permis une reconversion relativement réussie pour l'ensemble du personnel, dans différentes unités économiques installées près de l'Adour, plus en aval pour bénéficier à la fois de l'accès par la mer et par la route.

En 1980, on a assisté à un nouveau déclin des activités industrielles. Le chômage est ainsi apparu sur la zone de Boucau et le tissu économique a perdu de sa densité.

Cette tendance semblerait aujourd'hui s'inverser avec le renouveau et le développement du Port de Bayonne, qui voit comme un retour de l'histoire trente ans plus tard, l'implantation d'une aciérie ultra moderne, source de nombreux espoirs économiques et sociaux.



Barthassot-Biremont

2 - LA POPULATION DU BOUCAU

2.1. Une dynamique de croissance démographique

2.1.1. Une croissance constante de la population avec une forte accélération entre 1982 et 1990

Au dernier recensement général de la population de 1999, le nombre d'habitants à Boucau était de 7007. En 25 ans, la commune a gagné 916 habitants, dont 645 entre 1982 et 1990.

Évolution de la population (sans double compte)

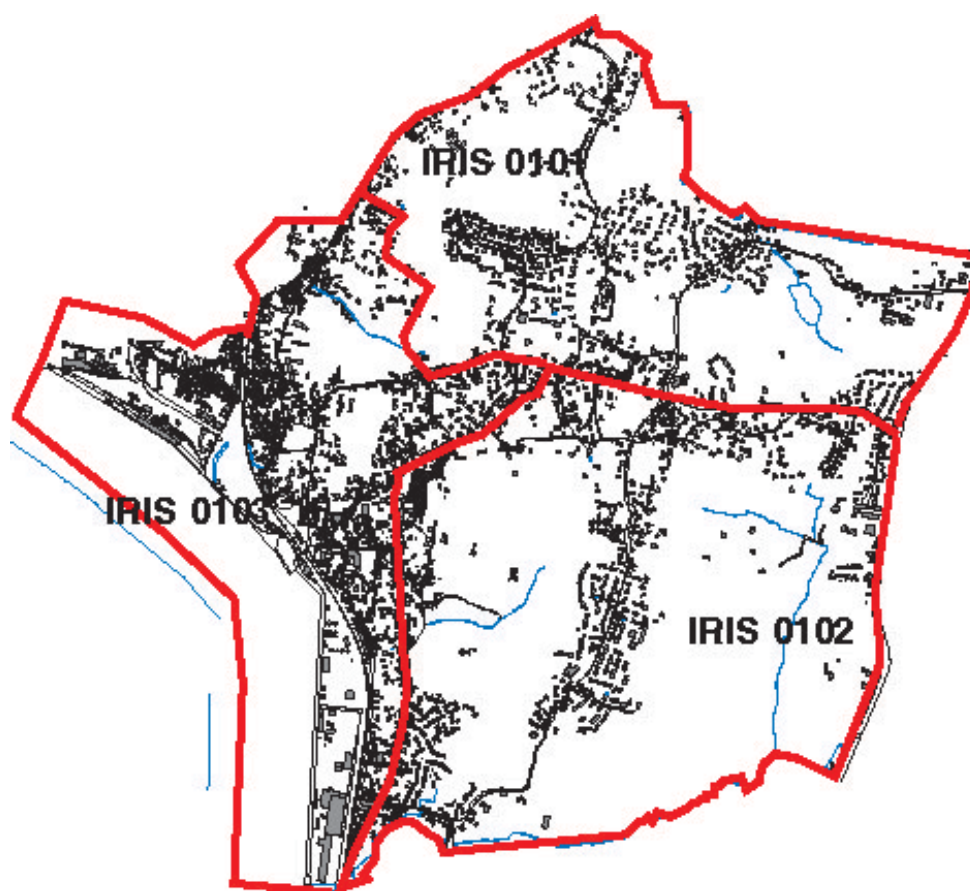
	1975	Évolution 75/82	1982	Évolution 82/90	1990	Évolution 90/99	1999
Population	6091	+ 78	6169	+ 645	6814	+ 193	7007
Tx de variation annuel		0,18 %		1,25 %		0,31 %	
Solde naturel							
dont naissances		-153		-122		-133	
dont décès		411		487		598	
		564		609		731	
Solde migratoire		+ 231		+ 767		+ 326	

Source RGP INSEE

Le rythme d'évolution de la population reste cependant modéré (avec un taux de variation annuel bien inférieur aux communes périurbaines de l'agglomération), montrant le caractère anciennement peuplé de la ville. La densité d'occupation était en 1999 de 1204 habitants au km², contre 1046 en 1975.

2.1.2. Le renforcement du poids démographique du Haut Boucau (voir carte îlot IRIS)

Si le Bas Boucau est le noyau urbain ancien, ce sont les anciens espaces agricoles du Haut Boucau qui ont le plus profité de la croissance démographique des 30 dernières années.



La population boucalaise se répartissait ainsi en 1999 :

- 40 % dans le Bas Boucau : 2781 habitants (IRIS 0103)
- 60 % dans le Haut Boucau : 4230 habitants (IRIS 0101/0102)

2.1.3. Les perspectives de croissance

• L'hypothèse statistique tendancielle

En appliquant l'hypothèse que le taux de variation annuelle moyen observé entre 1975 et 1999 (soit 0,59 %) soit le même que pour la période 1999-2010, la population de Boucau atteindrait alors **7475 personnes en 2010, et 7928 en 2020.**

• Le projet de PLU

Au-delà des statistiques, le rythme de croissance démographique est largement lié aux choix opérés dans le PLU : rythme d'ouverture des zones AU à l'urbanisation, règles relatives aux densités ...

Autres éléments influant sur la croissance démographique :

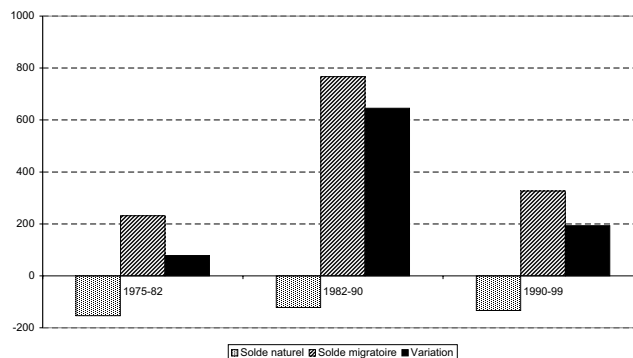
- le caractère tendu du marché du logement, qui favorise la mise sur le marché de programmes neufs. L'effet pervers est la constitution de réserves foncières par les propriétaires privés.
- la réussite des politiques publiques : OPAH Adour Rive droite, mise en chantiers de logements à caractères sociaux...

2.2. Vers une commune résidentielle

• Une croissance uniquement liée au solde migratoire, qui compense le solde naturel négatif

Cette croissance démographique est totalement liée au solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs), qui traduit le caractère attractif de Boucau. Cet apport de nouveaux arrivants compense les pertes de population liées à un solde naturel négatif (différence entre les naissances et les décès).

Des habitants qui travaillent de moins en moins sur leur commune



Source : étude des relations domicile travail

2.3. Un profil social similaire aux communes de l'aire d'étude du SCOT(1) mais légèrement défavorisé

Quelques définitions INSEE :

- **Taux d'activités** : nombre d'actifs / population totale
- **Taux de chômage** : nombre d'actifs sans emploi / population active totale

• **le taux d'activités** des 20-59 ans à Boucau s'accroît régulièrement. Il est passé de 76 % en 1990 à 81 % en 1999. (81 % sur l'aire d'étude ⁽²⁾ du SCOT). Cette évolution est due en partie à l'augmentation du travail des femmes, et à la structure par âge de la population.

• **Le taux de chômage** à Boucau a cependant fortement progressé, passant de 13,3 % en 1990 à 16 % en 1999. Ce taux est bien supérieur à la moyenne nationale (12,9 % en 1999), et légèrement supérieur à la moyenne de l'aire d'étude du SCOT (13,9 % en 1999).

Ce taux atteint les 19,5 % dans le bas Boucau contre 14,7 % dans le haut Boucau. En valeur absolue, c'est le haut Boucau qui concentre le plus grand nombre de chômeurs (64 % d'entre eux, dont 65 % de chômeurs de longue durée).

¹ Schéma de Cohérence Territoriale, comprenant 21 communes

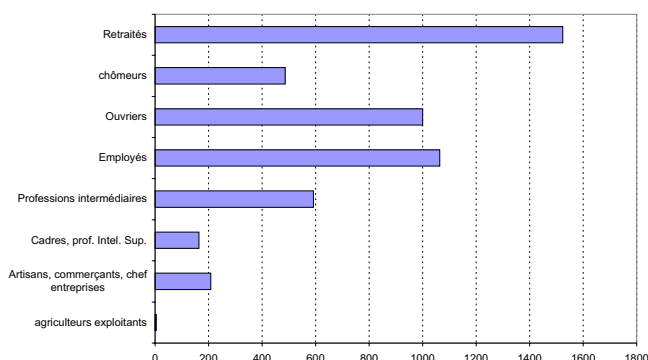
² L'aire d'étude du SCOT couvre 56 communes comprenant l'ensemble de l'agglomération littorale (de Soorts-Hossegor à Hendaye) et une partie de l'intérieur (jusqu'à Bidache, Labastide Clairence, Bidarray et Sare)

- **Le salaire net moyen annuel** des boucalais était, d'après la DADS ⁽¹⁾ de 107 000 F (16 310 Euros) en 1997, légèrement inférieur à celui du cœur d'agglomération (BAB+Boucau) qui était de 113 000 F (17 225 Euros).
- **Le nombre de contrats précaires** (CDD, apprentis, intérimaires, emplois aidés et les stagiaires rémunérés) a tendance à s'accroître. Leur part dans les contrats salariés est passée de 10,2 % en 1990 à 15,6 % en 1999 (13,4 % au niveau national).
- **Le niveau de formation des boucalais** apparaît plutôt faible. 15,6 % des Boucalais de plus de 15 ans déclarent ne posséder aucun diplôme en 1999 et 9 % se trouvent encore en cours d'études. Plus de la moitié possède un BEP, CEP ou CAP et 20 % ont un niveau d'études supérieur ou égal au BAC.

Ce niveau de formation relativement faible correspond à la situation globale de l'aire d'étude du SCOT. Cependant, seulement 3,5 % des Boucalais disposent au minimum d'un BAC+3 (8 % pour l'aire d'étude du SCOT).

- **La répartition des Catégories Socio-Professionnelles** à Boucau traduit une situation similaire à l'aire d'étude du SCOT, avec une dominance de retraités (presque 30 %), d'employés (21 %) et d'ouvriers (20 %). Certaines particularités apparaissent cependant :

Répartition des catégories socio-professionnelles en 1999



Source : INSEE RGP 99

¹ Source INSEE, Déclaration Annuelle des Données Sociales

-La proportion entre les catégories des ouvriers et des employés s'est inversée entre 1990 et 1999, en faveur des employés. Si la diminution du nombre d'ouvriers est tendancielle sur le plan national, elle peut aussi traduire localement le départ à la retraite des personnes issues du «baby boom».

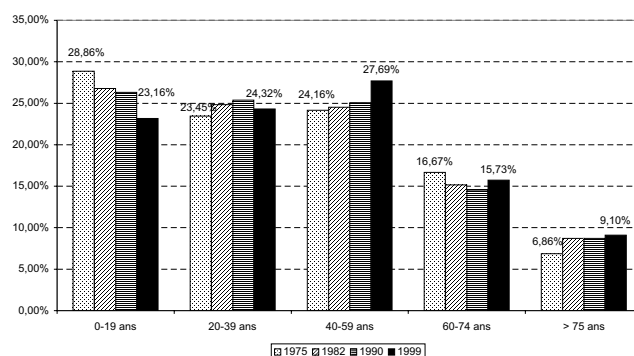
-Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont sous-représentés avec seulement 3,25 % de l'ensemble des CSP (contre 5,5 % dans l'aire d'étude du SCOT et 8 % en France).

2.4. Des tendances nationales lourdes : vieillissement de la population et diminution de la taille des ménages

La tendance au vieillissement de la population à Boucau est similaire à l'évolution nationale de la structure par âge de la population : une diminution du nombre de jeunes de moins de 20 ans, au profit des actifs et des personnes âgées. Entre 1975 et 1999, la commune a perdu 136 jeunes de la tranche 0-19 ans et a gagné 305 personnes de la tranche d'âge 60 ans et plus.

Cependant, l'indice de vieillissement⁽¹⁾ à Boucau en 1999 reste équilibré (1,07), intermédiaire entre les communes du BAB vieillissantes, et des communes périurbaines attirant des ménages avec de jeunes enfants.

Évolution de la structure par âge de la population



Source : INSEE RGP 99

⁽¹⁾ rapport entre le nombre de personnes âgées de 60 et plus, et le nombre de jeunes de moins de 20 ans

La taille des ménages est passée de 3 personnes en 1975 à 2,54 en 1999 (2,8 au niveau national). Cette tendance s'explique par un ensemble de phénomènes que sont le vieillissement de la population, ou la modification des structures familiales.

3 – LE PARC DE LOGEMENT

3.1. Une commune résidentielle, qui complète l'offre du BAB

La commune de Boucau dispose d'un parc de résidences principales très élevé (93,8 %), et d'un parc de résidences secondaires insignifiant (2,3 %).

On note une forte proportion de grands logements, liée à la configuration du parc (ancien et récent) constitué

	1975	évolution 75/82	1982	Évolution 82/90	1990	Évolution 90/99	1999
Total logements <i>Nombre moyen de logements supplémentaires par an</i>	2244	+199 + 28,5	2443	+ 276 +32,2	2719	+ 218 + 26,7	2937
Résidences principales	2024		2232		2503		2754
Résidences secondaires	66		87		82		69
Logements vacants	154		124		134		114

de nombreuses maisons individuelles. On dénombre en effet en 1999, 69,9 % de logements individuels contre 26,4 % de logements en collectifs.

Les caractéristiques du parc de logements montrent une situation intermédiaire entre villes centres (Bayonne / Biarritz, St Jean de Luz ou Hendaye) et villes périurbaines :

- une offre équilibrée entre les logements locatifs et ceux occupés par des propriétaires.
- un nombre de logements HLM important, même s'il n'atteint pas le taux des 20 %, imposé par la loi SRU.

3.2 Logement social

En 2001, la DDE estimait un déficit de 160 logements sociaux pour atteindre les 20 % exigés par la loi S.R.U.

Ce déficit s'est accru en 2004, et se monte à 218 logements (total HLM en 2004 = 429).

Les bailleurs sociaux

Société	Nombre de logements
Le C.O.L.	54 logements
L'O.P.D.H.L.M.	229 logements
La SA Carpi	7 logements
La SA Coligny	26 logements

La structure du Parc (au 1/1/2003)

	T1	T2	T3	T4	T5
Nbre logements	2	32	97	129	56
	1%	10%	35%	41%	18%

A noter que l'O.D.H.L.M. qui gère sur Boucau 229 logements, compte ici son parc le plus ancien, construit entre 1956 et 1968.

3.3. Des tensions fortes sur le marché de l'immobilier

Même si l'accroissement du parc de logements à Boucau depuis 1975 est important, l'offre reste insuffisante pour répondre à la demande.

Cette tension du marché se traduit localement par un taux de vacance faible (3,9 %), qui a tendance à diminuer au fil des ans. Il est par ailleurs beaucoup plus faible sur le haut Boucau (2,2 %) que sur le bas Boucau (6 %) qui demeure moins attractif. Cette situation de pénurie a des conséquences sur l'ensemble des marchés locaux.

Concernant le marché de l'accession (Source : interview téléphonique promoteurs, agents immobiliers) la tendance est à la raréfaction des terrains à bâtir sur les territoires proches du BAB. Ces phénomènes conduisent à une augmentation forte des prix du foncier et de l'immobilier.

Pour l'ancien, les prix pratiqués à Boucau étaient de l'ordre de 150 000 à 180 000 euros pour une maison située en lotissement en 2002.

Pour les opérations neuves de maisons de ville, ou de logements en collectif les prix moyens de vente pratiqués oscillaient entre 1 800 à 2 000 euros le m².

L'acquisition d'un terrain à bâtir viabilisé s'élève à environ 120 euros/m². A noter, une demande largement orientée vers les petits terrains (600 à 800 m²).

Concernant le marché du locatif, la faiblesse de l'offre locative publique et privée sur l'agglomération, conduit à une augmentation forte des loyers sur Boucau, équivalents à ceux pratiqués dans le BAB.

La cherté du «droit d'entrée» sur Boucau pourrait à terme modifier profondément la structure sociale de la commune.

3.4. Des disparités du parc de logements entre haut et bas Boucau

3.4.1. Un parc ancien et vétuste sur le bas Boucau

- 64 % des logements du Bas Boucau (IRIS) datent d'avant 1948, dont 44 % d'avant 1915, et 20 % pour la période 1916-1948.

A l'inverse, 81 % des logements du Haut Boucau (IRIS) datent d'après 1948, dont 37 % pour la période 49-74, et 44 % pour la période 75-99.

- L'enquête de terrain réalisée par le PACT en 2000 sur le bas Boucau, montre que 30 % des logements visités (140) manquent de confort ou d'entretien, et 90 % des logements vacants sont en mauvais état. L'insalubrité de certains logements touche plus particulièrement le secteur de la rue Perse.

Occupation du parc de résidences principales en 1999

	Total	Bas Boucau (*)	Haut Boucau (*)
Locations dont HLM	924 (33,5 %) 310	454 (40,3 %) 61	470 (29 %) 249
Propriétaires occupants	1702 (61,8 %)	613 (54,4 %)	1089 (67 %)
Logés gratuitement	128 (4,7 %)	60 (5,3 %)	68 (4 %)

(*) au sens des îlots INSEE - IRIS

3.4.2. Les évolutions constatées (Source : diagnostic OPAH - PACT CDHAR Pays Basque)

Les professionnels constatent globalement une amélioration de l'état du bâti, notamment sur le parc locatif. La précédente OPAH (1994/1997) a permis la réhabilitation de 85 logements dans le Bas Boucau, dont 41 étaient vacants. Cependant, il avait été noté la tendance des propriétaires à la réalisation de travaux «de bricolage». Par ailleurs le taux de conventionnement était resté assez faible (21 logements) sur le quartier. L'OPAH avait été couplée avec une «opération façade» sur le bas Boucau, qui a permis de traiter 69 immeubles.

Par effet d'entraînement, le processus de réhabilitation semble s'être poursuivi depuis 1997. L'objectif de l'actuelle OPAH est la réhabilitation de 90 logements.

L'augmentation des prix à la location, incite par ailleurs des petits investisseurs locaux (personnes préparant une épargne pour leur retraite par exemple) à la réhabilitation de logements, qui sont alors mis aux normes de confort, afin d'être loués à des «clientèles solvables». Ces pratiques contribuent à la valorisation du patrimoine.

En revanche, il a été constaté la mise en location de logements en état moyen, voire en mauvais état, sur les quartiers St Esprit, St Bernard et dans une moindre mesure dans le bas Boucau. Les tensions sur le marché de l'immobilier rendent en effet ces logements attractifs pour une population «captive» au profil social très modeste, et favorisent des pratiques du type «marchand de sommeil».

4. LES EQUIPEMENTS / SERVICES À LA POPULATION

4.1. L'offre d'équipements publics à compléter, revaloriser, réorganiser

4.1.1. Une offre diversifiée, mais peu lisible dans l'espace

- **Le centre ville** concentre la majorité des équipements communaux, voire intercommunaux :
 - Mairie / église / cimetière,
 - Bibliothèque, CCAS, **centre culturel P. Vaillant-Couturier** (salle de cinéma, salle de bal, locaux associatifs), la Poste, Foyer du 11 Novembre,

- Stade municipal de Piquessary (fronton, terrains de foot/rugby, dojo), salle de sports "Etienne Landaboure" (culturisme, danse), Mur à gauche.
- Collège Henri Barbusse, 2 écoles primaires publiques et 1 privée (+3 écoles maternelles).
- Autres : Office du Tourisme, restaurant municipal, bois Guilhou.

Cependant, la forte dispersion de ces équipements dans le centre ville ne permet pas la perception de cette densité, et la mise en relation des équipements entre eux.

- Sur le haut Boucau, les équipements publics sont moins présents. Il existe cependant un ensemble d'équipements de quartiers, situés au plus près des populations :
 - 2 écoles maternelles : Joliot Curie à la Gargale et Jean-Baptiste Lanusse au quartier Glize.
 - Centre social et de loisirs de Vigo rue Glize, 1 salle municipale "Ferdinand Darrière", 1 foyer logement "A Noste le Gargale".
 - plaine de jeux d'Huréous rue Pierre Lacouture (terrains de Tennis, tennis club, grand terrain en herbe, jeux de proximité), un fronton situé dans la cité HLM d'Huréous, terrains de jeux de proximité aux quartiers Vigo et Lahillade, terrain de football à Mousserolles, les vestiaires.
 - Ces équipements de proximité confortent l'émergence de pôles de quartier à la Gargale et sur la rue Glize, ce qui reste cependant peu lisible en termes d'organisation de l'espace.
 - Il existe par ailleurs des équipements d'échelle intercommunale (Boucau/Tarnos) : le parc des sports Jean André Maye et le centre culturel et social situé à Tarnos, les bâtiments et le terrain du centre de vacances d'Eysus (commune de la Vallée d'Aspe).
 - D'autres équipements publics sont plus excentrés comme l'aire de loisirs aménagée de Pichepaou, située loin des centres urbains, à la limite Tarnos/Boucau.

4.1.2. Les manques et dysfonctionnements existants

- La mairie a fait récemment l'objet dans les locaux de l'école du bourg, d'extension et de rénovation. Certains services municipaux, et notamment les bureaux des services techniques, encore excentrés, devraient être transférés dans les locaux de l'école

Jean Abbadie lorsqu'ils seront libérés. A terme, l'ensemble sera ainsi regroupé et assurera un meilleur service à la population.

- L'école du bourg souffre par ailleurs d'un ensemble de dysfonctionnements : problème de sécurité des accès, manque de place notamment pour la fonction de centre aéré.
- La bibliothèque, petit local attenant à la salle Paul Vaillant Couturier, n'est plus à l'échelle d'une commune de 7000 habitants. Sa relocalisation, et son évolution vers une médiathèque doivent être envisagées.
- La salle de sport Etienne Landaboure, située rue J. St André souffre de sa vétusté.

• Les opportunités

La maison Cocquerelle, achetée récemment par la ville, est une opportunité pour l'installation d'un équipement public, et ce pour plusieurs raisons : valeur historique forte de l'édifice (une des plus vieilles maisons de Boucau), existence d'un parc intéressant pour les essences présentes, mais surtout par les possibilités d'aérer le centre-ville par une ouverture sur la ville.

4.1.3. Des effectifs scolaires stables, ou en diminution

Si les effectifs en maternelle sont globalement stables depuis 1997, on observe une diminution significative (-45 élèves) des effectifs des deux écoles primaires publiques.

Evolution des effectifs scolaires

	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002
Maternelles : J. Curie	71	73	78	89	79
E. Lassalle	70	76	74	75	71
J.B. Lanusse	93	98	93	82	95
Primaires : Bourg	243	229	230	229	224
Langevin	151	151	151	136	125
Ste Jeanne d'Arc	68	68	62	64	55
CES H. Barbusse	271	244	247	265	283

Cette chute des effectifs doit être mise en regard avec la diminution de la population (-162) dans la tranche d'âge 0-19 ans de 1990 à 1999.

	0-4 ans	5-9 ans	10-14 ans	15-19 ans	Total 0-19 ans
1999	274	419	457	471	1621
1990	319	495	477	512	1783

4.2. Le déclin du commerce traditionnel

4.2.1. Un ensemble de facteurs défavorables...

Il n'existe plus de continuité commerciale, mais deux pôles séparés, qui correspondent aux carrefours de communication : place Sémard et les abords de la place du Colonel Fabien.

La déqualification du cadre urbain (aménagement de l'espace public en termes fonctionnels et esthétique, aspect des façades..) n'en fait pas un lieu attractif, et plus particulièrement pour la déambulation piétonne. Ainsi, le recensement de l'offre commerciale effectué en 2000 sur la commune montre la forte proportion de locaux vacants (18 %), tous étant situés dans le centre ville.

4.2.2. ... mais qui portent des potentialités

L'offre commerçante de Boucau reste relativement importante. En 2000, elle s'élevait à 99 commerces, dont 90 % sont situés en centre ville. Par ailleurs, la diversité des commerces couvre l'essentiel des besoins quotidiens. Cette offre est complétée par un marché hebdomadaire.

Globalement, le centre ville « résiste » bien face à l'évolution des comportements d'achat des ménages (orienté vers la grande distribution, et utilisant massivement la voiture). En effet, les commerces traditionnels du centre restent le 1^{er} site d'achat des Boucalais, avant le pôle Carrefour/Tarnos. Le taux de rétention des commerces (part des dépenses des boucalais captée par le commerce local) reste important (30 %), et particulièrement élevé pour les courses de proximité, tel le secteur hygiène/santé/beauté (74 %) ou l'alimentaire/banal (39 %).

Sites préférentiels de consommation des boucalais

(ensemble des dépenses en %)

1 ^{er} site commerce traditionnel de Boucau	2 ^{ème} site Pôle Carrefour Tarnos	3 ^{ème} site Centre- ville Bayonne	4 ^{ème} site Supermarchés Boucau	5 ^{ème} site Centre Commercial BAB 2
18,6	15,8	13,2	10,1	7,9

Sources : étude commerce – Cercia – Agence d'Urbanisme Adour-Pyrénées - 2000

Aussi déqualifié qu'il soit, le centre de Boucau conserve une armature urbaine en termes de densité bâtie qui le destine à une fonction traditionnelle de rue commerçante. Cette vocation trouve sa place dans le territoire plus vaste du nord de l'agglomération, dont la structure commerciale traditionnelle reste lâche et dispersée, constituée de petits pôles de quartiers.

4.3. Les réseaux d'infrastructure, les déplacements

4.3.1. Les infrastructures routières

• Etat des lieux et perspectives

On ne dispose pas de connaissance sur le volume du trafic circulant dans Boucau, ainsi que sa nature (part de la desserte locale et du transit). Cependant nous connaissons les flux à la sortie de Bayonne en 1997 sur les RD 309 et 308 qui étaient respectivement de 7.800 v/j et 7.000 v/j, les flux sont connus sur les grandes voies de circulation qui tangentent la commune.

- Perspectives : Il faut s'attendre globalement à une évolution des trafics routiers sur les grands axes (RD 309-RN 10), liés notamment à la poursuite du développement urbain au nord de l'agglomération (et donc des déplacements pendulaires domicile-travail) et au renforcement de l'activité portuaire.
- Un réseau peu maillé et mal hiérarchisé.
- Si le maillage des voiries NS est dense, le maillage EO semble plus lâche, réduit à un seul itinéraire majeur (rues Latapy / De Gaulle). La rue Glize relie par ailleurs le bas Boucau au plateau, mais en évitant le centre ville.

- L'axe RD 308 - RD 108 (rues Politzer-11 novembre-de Gaulle) constitue un « itinéraire bis » à la RN 10. Le transit qu'il génère pose des conflits d'usage au niveau de la traversée du centre-ville boucalais, et plus particulièrement devant l'école du bourg.
- En termes d'espaces publics, certaines voiries nécessitent la réalisation d'aménagements plus adaptés à leur fonction, afin de les rendre compatibles avec l'évolution récente des quartiers et mieux hiérarchiser le réseau. Citons l'exemple de la rue Marcel Glize, qui combine du transit interquartier, et de la desserte locale : dans sa partie sud, la voirie a été aménagée comme une rue de lotissements (zone 30). À l'inverse, elle est surdimensionnée sur le plateau, privilégiant un caractère routier.

4.3.2. Les passages à niveau

• La problématique de l'accessibilité

La commune est traversée par 2 passages à niveau : l'un reliant la cale aux places Péri/Sémard, l'autre la place Fabien au quartier des forges par la rue Perse. S'ils sont situés à des endroits stratégiques, aux deux extrémités du centre ville, leur présence pose avec de plus en plus d'intensité la question des dessertes locales.

L'augmentation du trafic ferroviaire, ainsi que les manœuvres liées à l'aire de triage, rendent difficile l'accès au centre depuis la RD 309, et participent d'autant à l'enclavement du quartier des forges. Concernant les aspects sécuritaires, il apparaît que ce passage à niveau ne constitue pas un espace particulièrement accidentogène, compte tenu du contexte urbain (en comparaison avec des passages à niveau situés en milieu rural).

• Des améliorations en vue

Les relations de part et d'autre de la voie ferrée ont déjà été améliorées avec la reconstruction du pont Pierre Sémard reliant la RD 460 à Tarnos. Le barreau nord offrira par ailleurs un nouveau franchissement au sud de Boucau (projet à long terme). Cependant ce franchissement restera éloigné du centre ville, et sera peu relié au réseau de voirie local, la vocation du barreau nord étant de relier le banc St Bernard aux grandes voiries de transit d'agglomération.

Il s'agit aujourd'hui d'envisager des solutions de franchissements en termes de faisabilité technique et financière. Les éléments pourront être intégrés à la réflexion de projet urbain sur le centre-ville, en tenant compte des temporalités différentes entre les projets.

4.3.3. Les transports collectifs

Boucau est adhérente au syndicat mixte des transports urbains constitué des trois communes du BAB, St Pierre d'Irube, Boucau et Tarnos. L'exploitant du réseau est la STAB. 3 lignes desservent Boucau :

- ligne 10 : Bayonne-Boucau centre (Trajet 12 minutes-fréquence moyenne de 37 minutes).
- ligne 5: Bayonne - Haut-Boucau via RN 10 - Bas-Boucau centre (20 minutes depuis Bayonne) - Tarnos Ouest fréquence moyenne de 45 minutes.
- ligne 8 : Bayonne - Haut-Boucau - Tarnos Centre-fréquence moyenne de 34 minutes.

La desserte de Boucau a été améliorée récemment par une augmentation de l'offre (3 lignes au lieu de 2), avec un souci de mieux relier le bas et le haut Boucau.

Cependant, on note depuis une baisse globale de la fréquentation du public, due à un cadencement plus faible qu'auparavant. Pour l'utilisateur, la connaissance de l'horaire devient indispensable, y compris en heures de pointe, où les fréquences toujours irrégulières sont à peine renforcées. Une baisse de fréquence est en effet ressentie d'une manière plus pénalisante que l'éloignement à l'arrêt de bus.

La gare de Boucau (fermée) reçoit un trafic de TER de la ligne Hendaye-Dax-Bordeaux. Sur environ 11 allers-retours journaliers, seuls 4 trains s'arrêtent à Boucau, 2 le matin et 2 le soir, vers Bordeaux et Hendaye.

4.3.4. Les « déplacements doux »

Aucune piste cyclable n'a été aménagée sur la commune. Par ailleurs, le centre ville reste un espace peu praticable pour les piétons : trottoirs étroits ou inexistant, véhicules garés sur les trottoirs, mauvais état des revêtements de sols...).

Cependant, il existe des itinéraires piétonniers «raccourcis» dans des environnements de qualité :

- Le bois Guilhou permet en 10 minutes de relier le haut et le bas Boucau. Ses accès méritent cependant d'être mieux valorisés.
- Un réseau de venelles permet de relier les différents pôles du centre ville. Ce réseau doit cependant faire l'objet d'aménagement pour le rendre plus lisible.

4.3.5. L'eau potable

Boucau est membre du Syndicat Intercommunal Boucau-Tarnos alimenté en eau potable par l'usine de la Nive située sur la commune d'Ustaritz.

L'eau prélevée dans la Nive, subit un traitement complet de type physico-chimique avec affinage sur charbon actif et désinfection à la station de Maignon.

- Production actuelle : 50 000 m³/j
- Volume annuel de production en 1999 : 12 millions de m³
- Nombre d'abonnés alimentés en 1999 : 63 404 (soit 185 750 habitants)

Dans le cadre de la loi sur l'Eau de 1992 et afin de délivrer une eau conforme aux normes sanitaires, une procédure de protection autour des ouvrages de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine est actuellement en cours.

L'usine de la Nive fait ainsi l'objet actuellement d'une expertise hydrogéologique qui permettra de délimiter plusieurs périmètres de protection.

• Le réseau de distribution d'eau potable

Le réseau de distribution est géré par la Société Lyonnaise des Eaux. Il dessert 2998 abonnés sur la commune en 2001.

Il est composé d'un réservoir de 1500 m³ situé à proximité de la rue du 11 Novembre.

L'eau est acheminée par des canalisations en fonte ou en PVC. Leur diamètre est compris entre 32 et 450 mm.

- Consommation moyenne : 1050 m³/jour
- Consommation totale pour l'année 2001 : 384 000 m³
- Nombre d'abonnés : 2998

4.3.6. L'assainissement

• L'assainissement collectif

Boucau possède un réseau de type séparatif distinguant les eaux usées (traitées en station d'épuration) des eaux pluviales (rejet direct dans le milieu naturel en cas de surcharge). Ce réseau, géré par la Lyonnaise des Eaux, couvre la majeure partie du territoire communal (2567 assujettis) à l'exception :

- du secteur Petit Mont, quartier Lissonde en bordure de la RN 10.

À terme, ces secteurs seront raccordés au réseau collectif dans le premier cas ou mis en séparatif dans le deuxième. Par exemple, le réseau des eaux usées a été étendu sur l'ensemble de la rue de Matignon fin 2003.

Caractéristiques du réseau :

- 3 bassins de rétention,
- 9 postes de relevage (8 pour les eaux usées et 1 pour les eaux pluviales),
- 2 déversoirs d'orage.

Traitement :

Les eaux usées sont acheminées vers les stations d'épuration de Boucau-Tarnos situées sur la commune de Tarnos et de Bayonne Saint-Bernard :

Station	Date const.	Exploitant	Capacité EH	Capacité (m ³ /j)	Taux charge		Traitement	Volume boues (m ³ /an)	Destination boues
					hydrau	organ.			
Boucau-Tarnos	1971	SYDEC	21800	4360	58%	40%	boues act.	2040	épandage
Bayonne St-Bernard	1985	Bayonne	5000	1000	49%	74%	boues act.	1342	épandage

Source : Rapport d'activité SATESE Landes 2000 - L'assainissement domestique dans les Pyrénées-Atlantiques 1998-99 Agence de l'Eau Adour-Garonne.

• **L'assainissement autonome**

L'assainissement autonome représente une fraction marginale des foyers puisque plus de 90 % de la commune sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

• **Assainissement des zones d'urbanisation future**

Les zones d'urbanisation future pourront être, soit raccordées au réseau d'assainissement collectif qui traverse ou passe à proximité de ces zones, soit être assainies de manière autonome si la nature des sols le permet.

4.3.7. Les déchets

• **Le traitement des déchets**

La collecte et l'élimination des ordures ménagères de Boucau ont été déléguées au SITCOM Côte Sud des Landes créé en 1969 et regroupant en 2001 77 communes ; Boucau étant la seule commune des Pyrénées-Atlantiques.

• **Collecte et traitement des ordures ménagères**

Le SITCOM collecte en porte-à-porte ou les containers 2 fois par semaine (trois fois pour les immeubles collectifs et les containers collectifs) 2321,51 tonnes annuelles d'ordures ménagères.

2307,5 tonnes de ces ordures ainsi collectées sont acheminées directement vers l'usine d'incinération de Bénesse sans tri, ni valorisation. Les bases des contributions pour la collecte est d'environ 66 €/tonne et de 106 €/tonne pour l'incinération.

• **Collecte sélective**

La collecte sélective se fait uniquement par apport volontaire soit dans des points tris-situés dans les zones urbanisées soit dans la déchetterie :

- Sur la commune, il existe huit points-tris : 5 containers récupèrent les boîtes métalliques, les bouteilles plastiques, le papier, les tetra-pak/cartons, le verre.
- Les déchetteries : la commune de Boucau dépend de la déchetterie de Tarnos gérée par le SITCOM. Elle collecte en plus des 5 matériaux énumérés précédemment, les appareils ménagers, batteries, chiffons, déchets médicaux des professions indépendantes et des particuliers, déchets toxiques,

ferrailles, gravats, huiles, jouets, livres, lunettes, médicaments, néons, piles, pneus, vêtements, les déchets verts... . La déchetterie de Tarnos est accessible gratuitement aux particuliers et aux artisans/commerçants tous les jours de la semaine sauf le dimanche. La contribution demandée en 2001 est de 135€/équivalent habitant.

• **Collecte des Déchets Industriels Banals (DIB)**

La collecte de ces déchets n'est pas effectuée par le SITCOM et est laissée à la charge des industriels dans le choix de prestataires privés.

• **La particularité de la gestion des déchets sur Boucau**

La commune de Boucau, de par sa position entre Pyrénées-Atlantiques et Landes, doit choisir à quelle communauté de communes ou d'agglomération elle doit adhérer. Si son choix se porte sur la communauté d'agglomération du BAB, elle ne pourra plus faire partie du SITCOM Côte Sud des Landes. Par contre, si elle décide de rentrer dans la communauté de communes du Seignanx, elle pourra rester dans le SITCOM.

5. L'ÉCONOMIE

5.1. Une offre d'emploi à la hausse

Avec 283 établissements, tout secteur confondu, Boucau offre en 1999 d'après l'INSEE 1449 emplois dont 1275 occupés par des salariés.

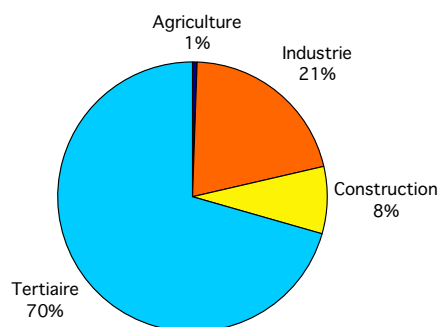
Entre 1990 et 1999, le nombre d'emplois a progressé de 20 % environ notamment pour les emplois salariés (+271 emplois).

Les secteurs qui ont bénéficié de cette croissance sont le tertiaire (+172 emplois) et l'industrie (+95 emplois).

Il existe, par ailleurs, des secteurs « perdants », la construction et l'agriculture, aujourd'hui très marginaux. L'activité est majoritairement concentrée dans le bas Boucau (70 % des établissements). Sur le reste de la Commune, la localisation des activités est plus diffuse.

	Total des emplois sur Boucau	dont salariés		SECTEURS			
		Privé	Public	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire
1990		712	292	20	204	140	852
1999	1449	910	365	9	299	117	1024

Répartition des emplois dans le secteur d'activités en 1999



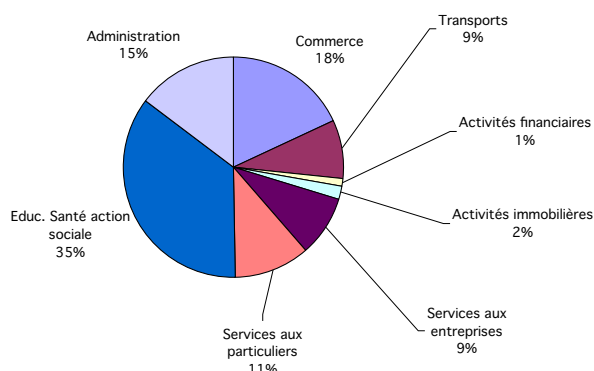
Source : INSEE RP

5.2. Un secteur tertiaire dominant, avec de nombreux emplois dans le domaine de l'éducation, de la santé et de l'action sociale

Avec plus de 70 % des emplois, le secteur tertiaire domine très largement l'activité économique de la commune en 1999. Les domaines de l'éducation, de la santé et de l'action sociale se distinguent plus particulièrement en regroupant 1/3 des emplois du secteur.

Le secteur du commerce est le deuxième pourvoyeur d'emplois du secteur tertiaire (18 %), malgré le déclin des commerces du centre-ville.

Répartition des emplois dans le tertiaire



Source : INSEE RP

5.3. Une activité industrielle qui semble se renforcer depuis 1990

Le secteur industriel regroupe 20 % des emplois de la commune ; soit près de 299 employés dont 245 travaillent dans l'industrie des biens intermédiaires (transformation des matières premières, chimie, fonderie, caoutchouc, papier...). Depuis 1990, le nombre d'emplois dans ce secteur est en progression alors que le nombre d'établissements diminue. Entre 1993 et 1999, l'industrie a vu disparaître 8 établissements alors qu'entre 1990 et 1999 selon l'INSEE, le nombre d'emplois a augmenté de 95 salariés soit un taux de progression d'environ + 45 %.

Le secteur de l'industrie apparaît comme l'activité regroupant les établissements les plus importants en termes d'emplois. En moyenne, un établissement industriel compte 12 salariés alors qu'un établissement tertiaire n'est composé que par des structures de 5 salariés.

Secteurs	Nombre d'établissements	Nombre d'emplois	Taille moyenne d'une structure
Agriculture	4	9	2
Industrie	25	299	12
Construction	42	117	3
Tertiaire	212	1024	5

6. LES FINANCES COMMUNALES

La commune de Boucau présente en 2000, par rapport à la moyenne départementale des communes de même taille (entre 5000 et 9999 habitants), un potentiel fiscal par habitant nettement inférieur (312,83€ contre 498,51€ pour le département) et un endettement par habitant supérieur (729,77€ contre 697,61€ pour le département).

Indicateurs fiscaux de Boucau et de quelques communes de l'agglomération au 1er janvier 2000

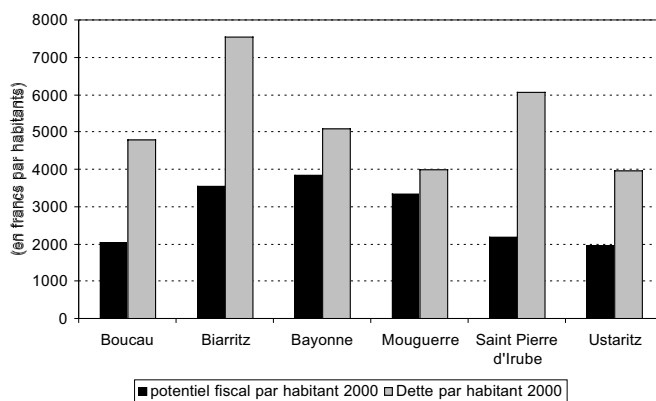
	Potentiel fiscal ¹ par habitant au 01.01.00 (en Francs)	Dette par habitant ² au 01.01.00 (en Francs)	Effort fiscal ³ pour 2000 (en Francs)
Boucau	2052	4787	1,26
Biarritz	3564	7557	1,12
Bayonne	3857	5101	1,32
Mouguerre	3359	3989	0,84
St-Pierre-d'Irube	2189	6073	0,91
Ustaritz	1953	3976	0,77

¹ *Potentiel fiscal : indicateur de la richesse fiscale de la commune*

² *Dette : capital restant dû au 1^{er} janvier 2000*

³ *Effort fiscal : indicateur de la pression fiscale sur les ménages*

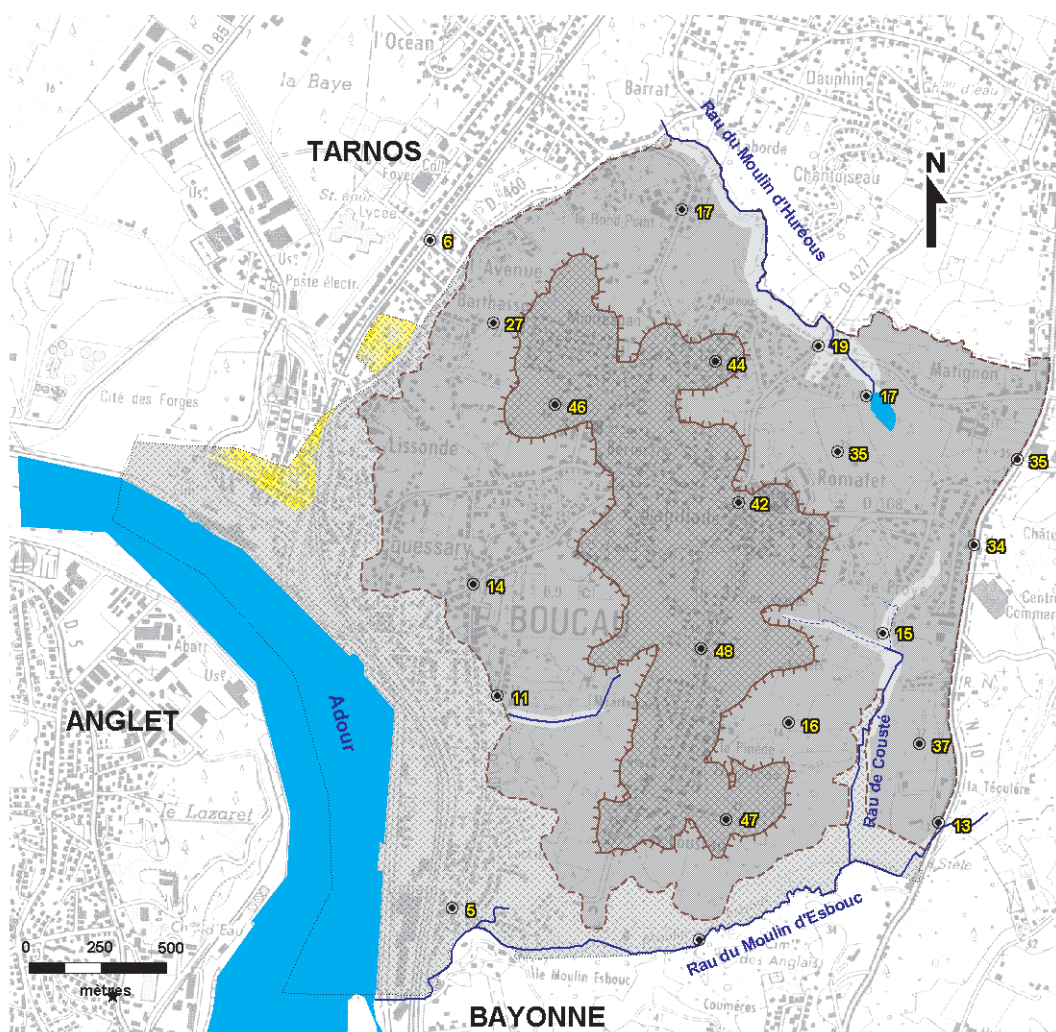
**La richesse fiscale des communes
au 1er janvier 2000**



II – ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. LES RESSOURCES

CARTE N° 1 - MORPHOLOGIE ET RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE



1.1. La morphologie du territoire (carte n° 1 : morphologie et réseau hydrographique)

La commune de Boucau, d'une superficie de 582 hectares, se situe sur la rive droite de l'Adour à environ deux kilomètres de l'embouchure de l'Adour. Limitée au nord et à l'ouest par la commune de Tarnos, Boucau constitue une enclave des Pyrénées-Atlantiques dans le département des Landes au même titre que les quartiers Saint-Esprit et Sainte-Croix de Bayonne à l'Est.

La commune s'est développée sur les terrasses alluviales formées par l'Adour. Son territoire est composé de trois grandes entités géomorphologiques :

- **Une partie basse**, d'une altitude moyenne de 5 mètres le long du lit actuel du fleuve à l'ouest et le long de la voie ferrée au nord-ouest, formée d'alluvions récentes (Fz) déposées par l'Adour sur une épaisseur de 5 mètres. À l'ouest de la commune, les sables littoraux viennent remplacer progressivement ces alluvions et marquent la zone de transition avec les Landes. Les activités industrielles et les quartiers d'habitations à dominante ouvrière du Bas-Boucau se sont installés et développés dans cette plaine alluviale.
- **Un plateau culminant** à 50 mètres d'altitude et taillé dans les alluvions anciennes (Fx) de l'Adour. Cette terrasse résulte de l'accumulation de galets, cailloutis, graviers et sables sur des épaisseurs pouvant atteindre les 50 mètres. Les quartiers d'habitations du Haut-Boucau se sont développés sur ce secteur plat dominant la vallée de l'Adour.
- **De part et d'autre du plateau**, un talus limitant séparant le Bas-Boucau du Haut-Boucau. À l'Ouest, au Nord et à l'Est, il est en pente douce et irrégulière. Au Sud, les pentes s'accroissent et peuvent atteindre les 16 %.

Sur le plan pédologique, les alluvions constituent des terrains argilo-sableux pouvant être lessivés et devenant plus ou moins marécageux dans les fonds de vallée. Trois familles de sols alluviaux peuvent être différenciées :

- sols sableux,
- sols argilo-sableux et sols châtaîns
- sols sur galets alluviaux

1.2. Le cycle de l'eau

La commune de Boucau est située à deux kilomètres de l'embouchure de l'Adour. Elle appartient à un vaste bassin versant de 16 800 km² s'étendant sur 309 km entre sa source au col du Tourmalet dans les Hautes-Pyrénées jusqu'à son exutoire dans l'Océan Atlantique.

Le réseau hydrographique de Boucau est structuré essentiellement autour de l'estuaire de l'Adour. La majeure partie des eaux de surfaces est collectée directement par l'Adour et son affluent le ruisseau du Moulin Esbouc qui coule au sud-est. Le talus au nord-est de la commune est, quant à lui, tourné vers le ruisseau du moulin de Huréous qui traverse Tarnos et devient le ruisseau de l'Aygasse avant de se perdre dans les marais de la zone du Métro .

L'Adour présente un régime hydrologique complexe influencé par les précipitations avec des hautes eaux en hiver et des étiages en été. Dans sa section aval, il possède un débit spécifique moyen annuel assez élevé du fait des apports d'eau des Gaves (environ 20 l/s et par km²).

Le débit du fleuve dans le secteur d'étude ne fait pas l'objet d'un suivi du fait de l'influence de la marée qui se fait très nettement sentir au droit de Boucau.

Lors de la réalisation du dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de l'aménagement du CEF¹ sur les communes de Mouguerre et Lahonce (à environ 6 km en amont de Boucau), la SEPA a estimé le débit théorique à 320 m³/s en aval de la confluence avec la Bidouze (ordre de grandeur calculé à partir des débits moyens inter annuels mesurés aux stations situées sur les divers cours d'eau amont : Adour, Gaves, Luy et Bidouze). Le débit moyen des 30 jours d'étiage minimum a été estimé à 52 m³/s.

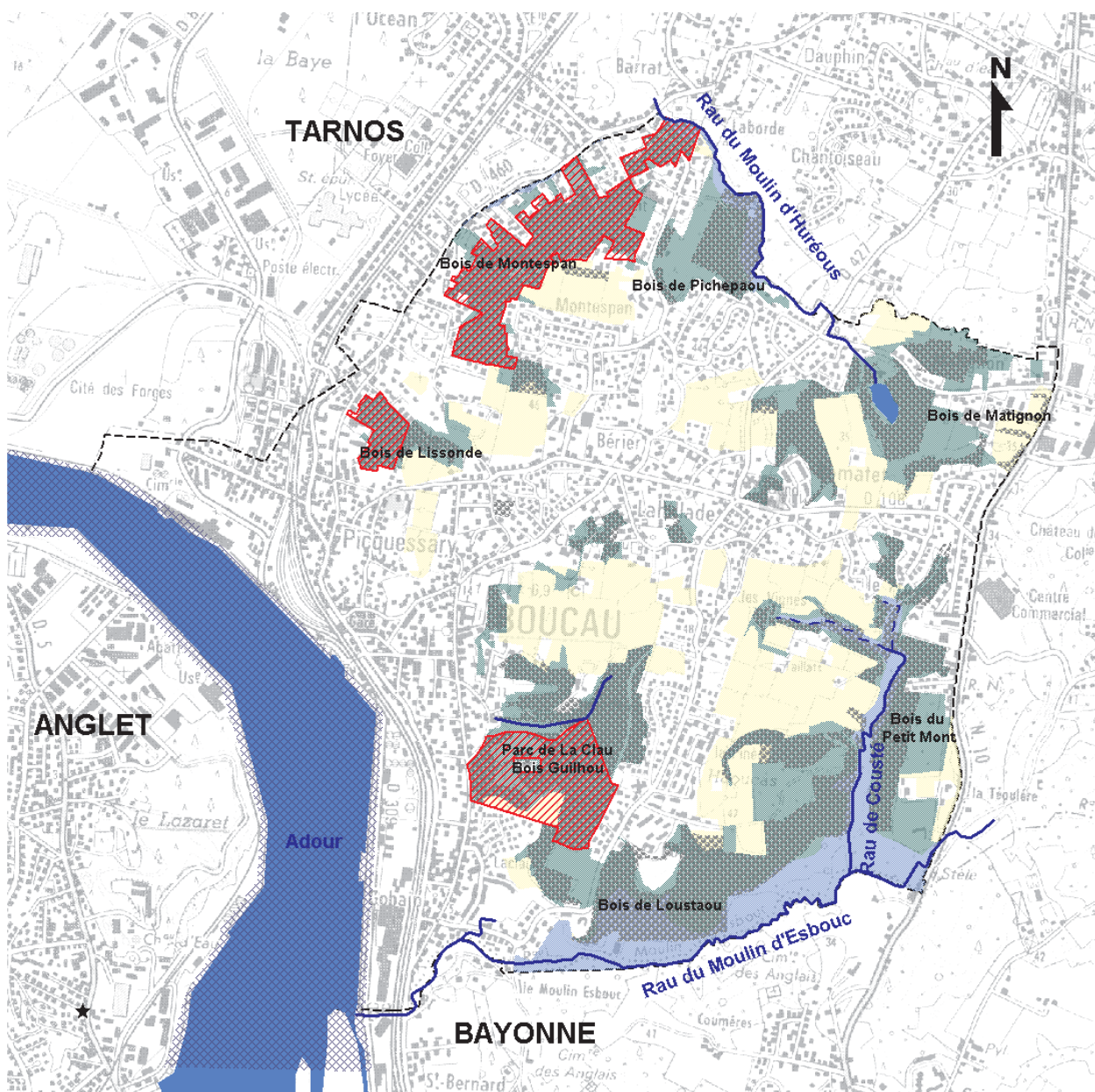
Les deux autres cours d'eau s'écoulant sur le territoire communal (ruisseaux du moulin Esbouc et du moulin d'Huréous) ont été peu étudiés. Ils présentent en général un régime pluvial du même type que l'Adour.










En ce qui concerne les eaux souterraines, les alluvions de l'Adour constituent une nappe alluviale. A Boucau, le système aquifère n'est pas suffisamment important et profond pour permettre une alimentation en eau potable.

¹ Centre Européen de Fret : Demande d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau – SEPA - 1999

1.3. Les milieux naturels (Carte n°2: Les milieux naturels et les mesures de protection)

CARTE N° 2 : LES MILIEUX NATURELS ET LES MESURES DE PROTECTION



Les milieux naturels		Protections et inventaires
 Cours d'eau	 Boisements humides alluviaux	 Natura 2000
 Adour fleuve	 Boisements du talus	 Espaces Boisés Classés
 Limite communale	 Prairies, friches, landes	 ENS

1.3.1. Les boisements du talus

Les boisements situés sur la commune de Boucau notamment sur les versants appartiennent à la **chênaie atlantique acidiphile**. Ils constituent la formation végétale stable la mieux adaptée au climat et au sol de la région.

Globalement, le chêne pédonculé domine la formation et il est possible d'observer la présence de spécimens âgés de très grande taille. Il est le plus souvent accompagné du châtaignier, du robinier faux-acacia, localement du chêne tauzin, du pin maritime et aussi du chêne rouge d'Amérique qui a été introduit.

Le sous-bois est dense et composé d'espèces atlantiques souvent acidiphiles : le noisetier, le cornouiller sanguin, le prunellier, le troène, l'érable champêtre, le houx et l'aubépine.

La **strate herbacée** est bien développée. On y trouve notamment plusieurs espèces de fougères, l'asphodèle blanc, le sceau de Salomon, l'androsème, l'orchidée, la pulmonaire à longues feuilles, la **cardamine**, le **carex** des bois, la reine des prés, l'angélique sylvestre, la lathrée...



Cardamine



carex

La chênaie atlantique n'est pas un habitat d'intérêt communautaire. Sur le plan de la végétation, la présence de plusieurs espèces rares montre cependant un intérêt floristique élevé. On y rencontre entre autres la bruyère de St-Daboec qui est une endémique basco-cantabrique très rare en lisière des chênaies.

Plusieurs autres espèces rares ou peu communes sont plus ou moins abondantes dans les boisements : l'hellébore vert, le rosier toujours vert, la fougère aspidium à cils raides, le dryopteris écaillé, la fougère spinuleuse et l'androsème.

Sur le plan faunistique, les boisements sont potentiellement intéressants pour les batraciens et les chauve-souris dont la plupart des espèces sont

protégées en France. Les boisements peu fragmentés offrent des espaces de nidification notamment pour des rapaces rares ou peu communs comme l'aigle botté, l'autour des palombes, le faucon hobereau, l'épervier d'Europe et la bondrée apivore.

Ces milieux naturels forment 6 bois distincts pouvant présenter certaines particularités. Trois de ces ensembles surplombent la vallée de l'Adour et présentent un intérêt écologique sur le plan de la flore notamment :

- **Les bois de Montespan et de Lissonde**, formant une couronne boisée au nord de la commune, sont une variante de la chênaie atlantique. Ils sont composés essentiellement de pins maritimes et de chênes. Parmi les 32 espèces d'arbres rencontrées, les feuillus dominent le site à 80 % (chênes, robinier faux acacia, laurier, aulne noir, érable sycomore, tulipier de virginie) ; l'espèce la plus fréquente étant le chêne-liège. Les sous-bois, non entretenus, abritent une formation mixte comprenant du lierre, du liseron, du chèvrefeuille, des ronces et des fougères. La strate arbustive regroupe entre autres le houx, le sureau noir et le fragon piquant. Plusieurs espèces exotiques provenant essentiellement d'Amérique du sud envahissent le milieu. On y retrouve le jonc grêle, des espèces de bromes, des solanacées... Ces milieux naturels à la flore diversifiée abritent une avifaune variée. On y rencontre entre autres, l'étourneau, le grimpeur, la mésange, le coucou gris, la fauvette à tête noire et celle des jardins, le geai, la grive musicienne, le pinson, le pouillot, le roitelet triple bandeau, le troglodyte, le verdier d'Europe...

- **Le parc de Laclau (Bois Guilhou)** est une ancienne propriété privée aménagée pour la promenade et la découverte de la nature sur une vingtaine d'hectares. On y retrouve de nombreuses essences de feuillus (chênes pédonculés, châtaigniers, érables, merisiers, charmes, hêtres, marronniers, tulipiers de virginie...) et de résineux (pins maritimes, pins sylvestres, séquoias, cyprès chauves, cèdres...). D'autres essences peuvent être rencontrées comme l'orme et le magnolia. La faune est constituée entre autres, du pic épeiche, du **lézard des murailles**, de la **grenouille agile** et de l'écureuil roux.



Au sud-est et au nord de Boucau, 4 ensembles boisés se distinguent, mais ne présentent pas un intérêt écologique particulier :

- **Le bois de Pichepaou** au nord, peuplement de pins maritimes avec un mélange de chênes-lièges.
- Les bois de chênes pédonculés et de pins maritimes de **Loustaou et Petit Mont** au sud-est et de **Matignon** au Nord.

La conservation de ces boisements dans une commune périurbaine présente un intérêt important, notamment du point de vue des paysages. Actuellement, ces milieux naturels manquent de lien avec les autres espaces communaux (absence de véritables corridors écologiques). L'urbanisation a conduit à enclaver ces boisements devenus résiduels.

Cet état rend difficile l'accès à ces espaces, le tissu urbain ayant fermé les communications directes. En dehors du parc de Laclau, leur vocation et leur identité sont mal définies. Anciennes parcelles forestières non entretenues depuis l'arrêt des pratiques sylvicoles, ces boisements dépérissent actuellement. À plus ou moins court terme, se posera le problème de la gestion de ces espaces, rendue difficile par la multiplicité des propriétaires privés. Le Conseil Général proposera des scénarios de gestion du bois de Montespan classé en espace naturel sensible (ENS) dont il est propriétaire pour moitié pour les années à venir.

1.3.2. Les zones humides

Hormis les berges de l'Adour largement remblayées, la commune est traversée par trois ruisseaux permettant le développement de zones humides le long de leur lit : Le ruisseau du Moulin d'Esbouc, limitrophe à Bayonne, a creusé une vallée basse et humide en friche ou utilisée pour le pâturage. Ce petit affluent de l'Adour constitue les Barthes. Il est bordé par un talus boisé de feuillus. En amont, le ruisseau de Cousté, prenant sa source dans le quartier du Proye, présente une vallée encaissée bordée de saules et d'aulnes dans les parties les plus humides puis de **chênes pédonculés**, de **châtaigniers**, de robiniers et de frênes sur le talus.



Chêne pédonculé



et châtaigniers

Au nord de la commune, le ruisseau du Moulin d'Hurécous (partie amont de l'Aygasse) est bordé par une forêt humide composée de saules et d'aulnes, puis de chênes pédonculés sur le talus.

1.3.3. Intérêt piscicole et halieutique des cours d'eau

L'Adour est en zone maritime au niveau de Boucau. Par conséquent, ce fleuve présente la particularité d'accueillir des espèces amphihalines qui vivent en eau salée ou en eau douce selon leur cycle biologique. L'Adour constitue un axe de migration privilégié pour les espèces comme le flet, la lamproie marine, l'alose, l'anguille.

Les autres cours d'eau n'ont pas fait l'objet d'études approfondies. L'ensemble des affluents de l'Adour est classé en deuxième catégorie. Ils correspondent au secteur des poissons blancs.

1.3.4. Les mesures de protection et de préservation

• Les Espaces Naturels Sensibles

Deux zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles ont été délimitées sur la commune. Elles concernent la couronne boisée (bois de Montespan et de Lissonde) et le domaine de Laclau (bois Guilhou) pour leurs flore et faune variées ayant un fort intérêt écologique. Ce classement ENS permet la mise en place d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public.

- La zone de préemption du domaine de Laclau a été créée par arrêté préfectoral le 21 décembre 1972. En dehors des parcelles bâties appartenant à la famille Guilhou, le domaine est devenu la propriété du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques en 1986. Cet espace aménagé et entretenu est ouvert au public afin qu'il puisse découvrir le site, son histoire et ses richesses naturelles (faune et flore).
- La zone de préemption de la couronne boisée a été créée par arrêté préfectoral le 5 mars 1979 sur 20 hectares. Le Département, propriétaire de 10 hectares en est le bénéficiaire. Actuellement, cet espace est morcelé en 40 propriétaires. Se pose donc la question de sa gestion et de son devenir à moyen et court termes sachant que ces bois ne sont pas entretenus.

• Les Espaces Boisés Classés (EBC)

La majeure partie des espaces boisés de la commune est classée en EBC. Cette mesure réglementaire inscrite au PLU permet de renforcer la protection des boisements ainsi que de prévoir des boisements futurs (par exemple la création d'une coulée verte).

• Autres mesures de protection et inventaires patrimoniaux

L'Adour et ses berges ont été proposés pour être inscrits à l'inventaire des sites du réseau « Natura 2000 » émanant de la directive européenne de l'Habitat n°92-43 CE, futur cadre des politiques environnementales nationales et européennes.

L'estuaire de l'Adour sur la commune de Boucau appartient à la catégorie des écosystèmes les plus productifs et les plus variés. La production primaire de ces milieux a une influence importante pour la richesse biologique du plateau continental. Ils constituent les lieux de reproductions et de nurseries pour de très nombreuses espèces d'invertébrés et de poissons. Ils sont également le lieu d'échange entre eaux marines et eaux continentales. Ces milieux sont sensibles aux exploitations pouvant créer des déséquilibres biologiques, aux aménagements susceptibles de détériorer la richesse de ces systèmes écologiques et aux nuisances ou pollutions perturbant le cycle biologique des espèces. Les espèces animales présentes dans ce milieu sont entre autres **la loutre**, le **vison d'Europe**, la lamproie marine, la grande alose, le saumon d'atlantique et l'alose feinte.

Le fleuve Adour a été classé en axe migrateur prioritaire dit « axe bleu » par le SDAGE² de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne. Ce classement est lié au passage et à la reproduction de l'Alose et de Lamproie marine.



La loutre



Le vison d'Europe

• La loi littorale

Depuis le 29 mars 2004 (décret n° 2004-311), la loi Littoral s'applique à Boucau et renforce la protection de ses espaces naturels au titre des coupures d'urbanisation, de même que pour leur qualité intrinsèque.

² S.D.A.G.E. : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

1.3. Les espaces agricoles (carte n° 3 : occupation du sol)

On recensait en 2000 (RGA) 58 ha de SAU⁽³⁾ dont 47 exploités par des agriculteurs boucalais.

Sur un total de 11 exploitations présentes au Boucau, seule 1 peut être considérée comme exploitation professionnelle.

A noter que tous les chefs d'exploitation ont ici plus de 40 ans.

Les espaces agricoles sont cernés par l'urbanisation. Dans le POS précédent ils étaient tous classés en zone d'urbanisation future (NA).

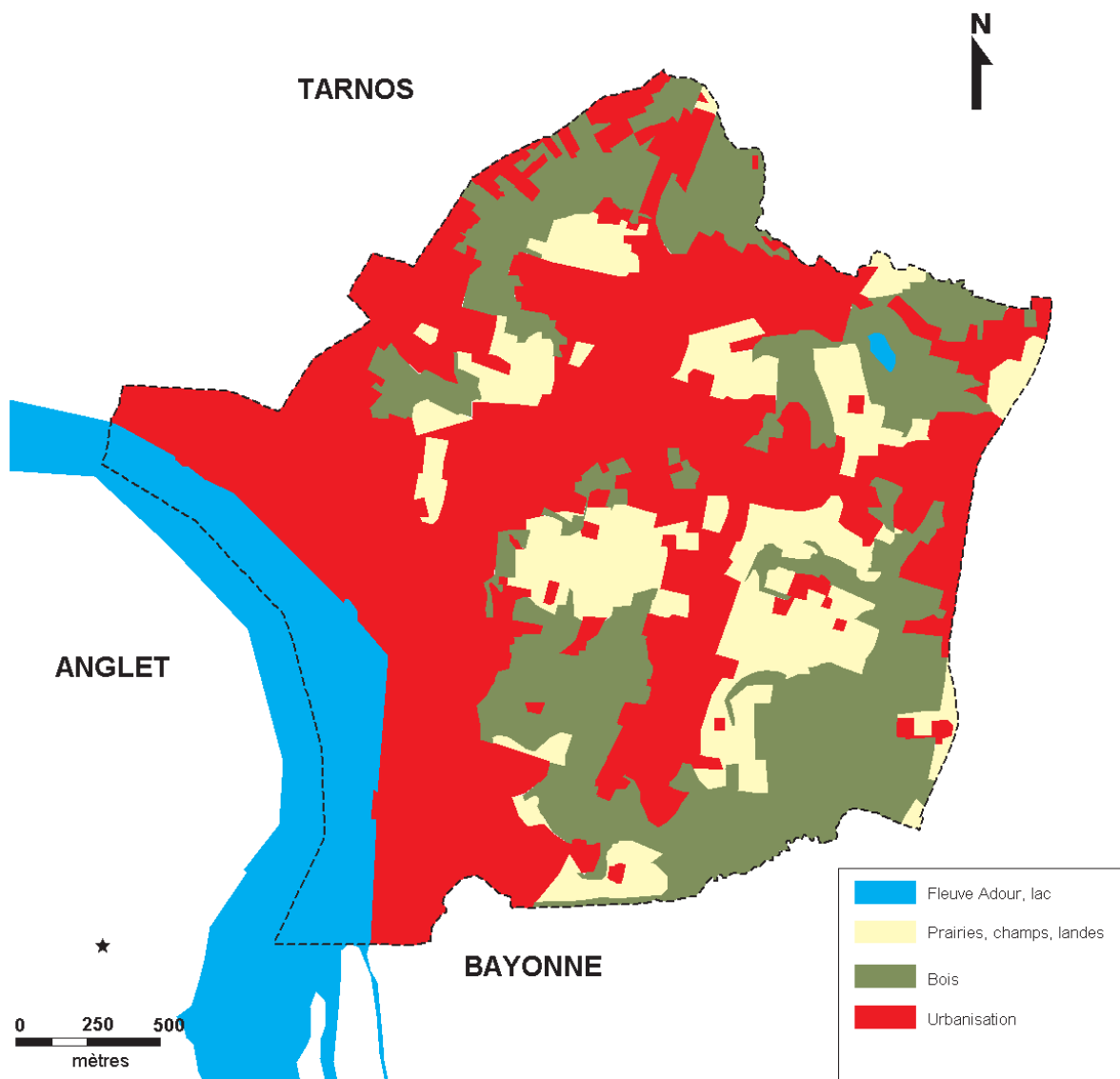
⁽³⁾SAU : Ensemble des terres labourables, des superficies toujours en herbe, des légumes frais et pommes de terre, vignes, cultures permanentes entretenues (définition AGREST – RGA 00).

	Effectifs 2000
Total bovins	c
dont total vaches	c
Total volailles	195
Vaches laitières	c
Vaches nourrices	0
Equidés	10
dont juments et poulains	c
Truies mères	0
Porcs à l'engraissement	7
Brebis mères	c
Chèvres	0

	Superficie (ha) 2000
Superficie agricole	47
Terres labourables	24
dont céréales	14
Superficie fourragère	27
dont superficie toujours en herbe	21
Maïs-grain	14

c : non renseigné pour raison de secret statistique (correspond à de très petites valeurs)

CARTE N° 3 - OCCUPATION DU SOL À BOUCAU



2. LA SANTÉ PUBLIQUE

2.1. L'eau : qualité et usage

2.1.1. Une qualité physico-chimique des eaux de surface passable

La qualité physico-chimique des cours d'eau n'est mesurée régulièrement que dans l'Adour. La station de mesure la plus proche est située sur la commune d'Urt au niveau du pont de la RD12 soit à une quinzaine de kilomètres en amont de Boucau. Ces mesures ne tiennent donc pas compte des rejets des communes situées entre ces 2 points.

Selon l'Agence de l'eau Adour Garonne, la qualité des eaux de l'Adour est de qualité passable. L'objectif de qualité fixé pour 2002 par le SDAGE Adour Garonne (1996) n'est pas encore atteint puisqu'il doit être de bonne qualité. Les paramètres responsables sont les matières organiques et oxydables, les matières azotées et les nitrates qui présentent un indice passable, mais surtout les matières phosphorées avec un indice mauvais pour 1998/1999. La concentration de ces dernières est essentiellement due aux apports des Gaves réunis et à l'influence de la marée qui remonte l'estuaire.

Un projet de réseau de surveillance de la qualité des eaux de l'estuaire de l'Adour est en cours depuis 1999.

2.1.2. Les usages de l'eau

• L'eau potable

Qualité de l'eau

L'eau fournie par l'usine de la Nive est de bonne qualité.

Dans le cadre de la loi sur l'Eau de 1992 et afin de délivrer une eau conforme aux normes sanitaires, une procédure de protection autour des ouvrages de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine est actuellement en cours.

L'usine de la Nive fait ainsi l'objet actuellement d'une expertise hydrogéologique qui permettra de délimiter trois périmètres de protection :

- Périmètre de protection immédiate, correspondant à l'environnement proche du captage ; toute activité y est interdite. Il doit être acquis par la collectivité.

- Périmètre de protection rapprochée, délimitant un secteur de protection vis-à-vis de la migration souterraine des matières polluantes ; les activités susceptibles de provoquer une pollution sont interdites ou réglementées.

- Périmètre de protection éloignée dite « zone sensible », correspondant à la zone d'alimentation du point d'eau ; ce périmètre est facultatif.

Les ressources

Boucau est membre du Syndicat Intercommunal Boucau-Tarnos alimenté en eau potable par l'usine de la Nive située sur la commune d'Ustaritz.

Cette usine gérée par un syndicat mixte pompe et traite jusqu'à 12 millions de m³ d'eau représentant ainsi 16 % de la production d'eau potable du département. En 1999, l'usine alimente en eau potable 185 750 habitants.

L'eau, ainsi prélevée, subit ensuite un traitement complet de type physico-chimique avec affinage sur charbon actif et désinfection à la station de Maignon.

Le réseau alimente, en 1999, 10.243 abonnés sur l'ensemble des communes adhérant au syndicat (Boucau, Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx) alors qu'en 1990, le nombre d'abonnés était de 8186 soit une évolution de +25% en 10 ans. Les volumes consommés ont par contre diminué entre ces deux périodes passant ainsi de 1 559 094 m³/an à 1 489 865 en 1999 (-4,4%).

D'après le Conseil Général des Landes, les volumes consommés en 2010 devraient atteindre, selon une hypothèse moyenne, 1 604 190 m³ pour 12 500 abonnés.

• L'assainissement collectif

En matière d'assainissement collectif, Boucau dispose d'un réseau de type séparatif distinguant les eaux usées (traitées en station d'épuration) des eaux pluviales (rejet direct dans le milieu naturel en cas de surcharge). Ce réseau, géré par la Lyonnaise des Eaux, couvre la majeure partie du territoire communal.

En ce qui concerne les eaux pluviales, trois bassins de rétention, sur 4 prévus au schéma directeur d'assainissement, ont été construits sur la commune afin d'éviter toute surcharge sur le réseau en cas d'orage ou de fortes pluies. Des travaux réalisés en centre-ville ont permis le désengorgement du réseau

dans ce secteur. Une station de pompage a été mise en service afin d'éviter tout engorgement de la station de refoulement Louis de Foix.

Les eaux usées sont acheminées vers deux stations d'épuration :

- la station d'épuration Boucau-Tarnos : construite en 1971, elle est gérée par le SYDEC à Mont-de-Marsan. Sa capacité est de 21 800 Equivalents-habitants et peut traiter jusqu'à 4360 m³/j. Son traitement est de type boues activées. La nature de l'effluent traité a été qualifiée par la SATESE en 2000 comme étant de qualité correcte. 2040 tonnes de boues sont produites chaque année et sont destinées à l'épandage en milieu agricole dans le Gers et en Gironde. A l'horizon 2005-2006, la station devrait s'agrandir et présenterait alors une capacité de 30 000 EH. Une auto surveillance demandée par le décret 94-469 du 3 Juin 1994 relatif au traitement des eaux urbaines a été mise en place sur la station.
- La station d'épuration de Bayonne Saint-Bernard gérée en régie par la ville de Bayonne est d'une capacité de 5000 Equivalents-habitants pour 1000m³/jour. Son traitement est de type boues activées. En 1997, la production de boues était de 1342 m³ destinées à l'épandage en milieu agricole.

Le Schéma Directeur d'Assainissement dresse les grandes orientations en matière d'assainissement autonome, d'eaux usées et pluviales sur la commune.

• **L'assainissement autonome**

L'assainissement autonome représente une fraction marginale des foyers puisque plus de 90% de la commune sont raccordés au réseau d'assainissement collectif. Il concerne essentiellement le secteur Petit Mont, le quartier Lissonde en bordure de la RN 10.

D'après une étude réalisée pour la commune en 1996, certains secteurs de la commune, en fonction de la nature des sols peuvent être assainis efficacement de manière autonome. Le tableau suivant récapitule les secteurs en fonction de leur aptitude à l'assainissement autonome :

Sol	Géologie	Localisation	Aptitude à l'assainissement	Filière type (indicative)
Sur sables	Fz	Bas Boucau Fond de vallon	Exclu	
Sur sables	Fx	Haut Boucau	Favorable	Fosse septique toutes eaux et épandage gravitaire souterrain
Sur argiles	Fz	Bas Boucau Fond de vallon	Peu favorable	Fosse septique toutes eaux et filtre à sable drainé ou terre d'infiltration et rejet superficiel
Sur argiles	Fx	Haut Boucau	Plutôt défavorable	Fosse septique toutes eaux et filtre à sable non drainé
Sur galets	Fx	Haut Boucau	Plutôt défavorable	Fosse septique toutes eaux et filtre à sable non drainé

2.2. L'air : contexte et qualité

La qualité de l'air de la commune de Boucau et de la région est directement influencée par les facteurs climatiques qui pondèrent ou annihilent les pollutions atmosphériques localement. Certaines conditions climatiques peuvent aggraver la pollution de l'air.

2.2.1. Un climat océanique modifié par les Pyrénées

Le climat du Pays Basque est de type océanique aux hivers doux et tempérés et aux étés chauds et humides. La proximité des Pyrénées vient renforcer cette douceur des températures et accroître les précipitations.

À la station météorologique de l'aérodrome du BAB, entre 1956 et 2000, la moyenne annuelle des températures est de 13,8°C avec un minimum moyen de 8,1°C en janvier et un maximum de 23,9°C en août. En hiver, avec un climat océanique marqué, le gel est peu fréquent et dépasse rarement les 17 jours. Concernant les températures supérieures à 30°C, elles n'affectent, en moyenne, pas plus de 10 jours par an.

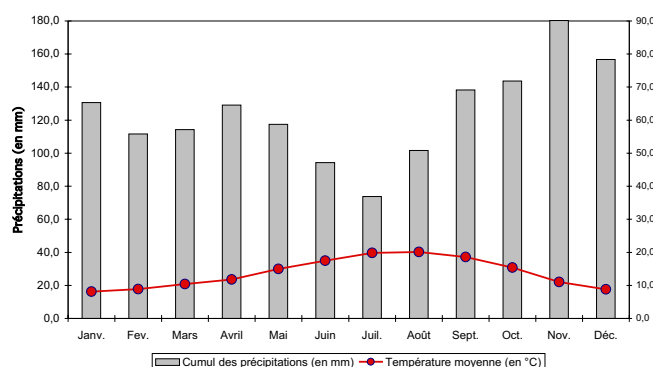
La pluviométrie est importante avec 1491 mm en moyenne par an. Mais elle est régulièrement répartie tout au long de l'année, avec un minimum en période estivale (73,8 mm en juillet) et un maximum en automne et au début de l'hiver (180,3 mm en novembre). Cette hauteur d'eau tombée correspond, en moyenne par an, sur la période 1956-2000, à 830 heures de pluie (35 jours) contre 1923 heures d'ensoleillement annuel (80 jours).

D'après le diagramme ombrothermique ci-joint comparant les précipitations avec les températures, il n'existe pas de déficit hydrique dans la région. C'est-à-dire qu'à aucun moment de l'année, la courbe des températures n'est au-dessus des précipitations.

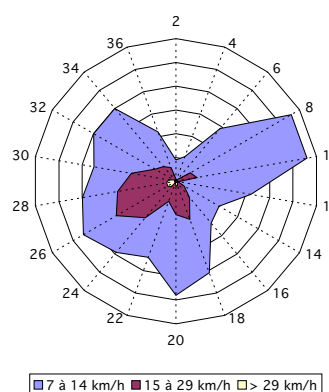
Les vents dominants sont généralement de secteur sud à nord-ouest avec des vents forts (> à 15 km/h) en provenance du secteur sud-ouest à ouest. Les bourrasques sont rares. Mais elles peuvent dépasser les 120 km/h.

Les vents forts de secteur nord-est à sud-est sont rares. Ce qui n'est pas le cas des vents faibles (< 15 km/h) qui affectent très souvent la région. Ces vents d'est sont essentiellement dus aux effets thermiques océan - continent (vent de terre).

Diagramme ombrothermique de la station météorologique du BAB (moyennes calculées sur la période 1956-2000)



Rose des vents (fréquence des vents en fonction de leur provenance et de leur vitesse sur la période 1991 à 2000)



	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.	Année
1ère moyenne mini (°c)	4,5	5,1	6,5	8,1	11,2	13,8	16,1	16,3	14,4	11,4	7,3	5,4	10,0
1ère moyenne (en °c)	8,1	8,9	10,4	11,8	15,0	17,5	19,8	20,1	18,6	15,4	11,0	8,8	13,8
1ère moyenne, maxi (en °c)	11,8	12,7	14,3	15,4	18,8	21,1	23,5	23,9	22,9	19,4	14,7	12,2	17,5
Hauteur moyenne des P° (en mm)	130,7	111,6	114,2	129,1	117,4	94,3	73,8	101,6	138,2	143,6	180,3	156,7	1491,5
Maxi quotidien absolu des P° (en mm)	62,8	48,1	58,3	78,0	97,4	79,1	77,8	185,7	152,6	100,6	74,6	61,6	185,7
Durée moyenne d'insolation (en heures)	101,1	113,3	162,4	171,3	197,2	210,2	225,1	212,7	188,6	148,5	104,4	88,7	1923,4
Vitesse moyenne du vent (m par seconde)	3,8	3,8	3,7	3,8	3,5	3,3	3,2	3,0	3,0	3,2	3,6	3,9	3,5
Vitesse maxi des vents (m par seconde)	33	37	29	31	27	31	25	33	29	34	30	40	40
Direction des vents maxi (en °)	260	300	260	260	240	280	240	240	220	160	300	280	280

2.2.2. Une qualité de l'air peu altérée

Le développement ininterrompu de la circulation automobile dans les agglomérations urbaines, qu'il s'agisse de transports de personnes ou de marchandises, provoque de graves problèmes de nuisances en matière de bruit et de pollution de l'air. Il existe actuellement trois stations de mesure dans l'agglomération bayonnaise, pouvant nous renseigner sur la qualité de l'air à Boucau :

- Deux stations de fond caractérisent la qualité moyenne de l'air depuis leur mise en service en février 1998 et mars 1999. Elles sont situées à Biarritz (près du collège FAL) et à Bayonne (quartier Saint-Crouts) en retrait de la circulation automobile dans des quartiers résidentiels. Les polluants mesurés sont le dioxyde de soufre (SO₂), l'ozone (O₃) et le dioxyde d'azote (NO₂).
- Une station de proximité automobile à Anglet Cinq-Cantons le long du boulevard du B.A.B., mise en service en mars 1999.

La qualité de l'air dans les agglomérations françaises est définie et notée (sur une échelle de 1 à 10) à partir du dispositif national de calcul ATMO. L'agglomération bayonnaise présente des indices ATMO pouvant varier de 2 (qualité de l'air très bonne) à 6 (qualité médiocre) avec un indice le plus fréquent de 3 (qualité bonne).

Le polluant dont les émissions sont les plus importantes dans l'air de l'agglomération bayonnaise est l'ozone. Viennent ensuite les oxydes d'azote émis par les

installations fixes de combustions et par les moteurs de véhicules non catalysés. Les émissions d'oxydes de soufre dans l'air de l'agglomération sont faibles. Elles proviennent de la combustion du soufre contenu dans les combustibles fossiles.

Les caractéristiques climatiques saisonnières participent à modifier la qualité de l'air en influençant les émissions des différents polluants. L'indice ATMO indique une meilleure qualité de l'air en février avec un indice de 3 (qualité bonne), alors qu'en septembre, celui-ci est de 6 (médiocre).

En prenant chaque polluant :

- L'ozone est beaucoup moins présent dans l'atmosphère en hiver passant ainsi de 32,6 mg/m³ en moyenne par mois à 10 mg/m³.
- Les oxydes de soufre connaissent une double saisonnalité, avec deux pics en février et août et deux creux en novembre et avril.
- Par contre, les émissions d'oxyde d'azote semblent très irrégulières et relativement indépendantes des conditions climatiques.

2.3. Les nuisances sonores

Les infrastructures routières

L'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit prévoit le classement des infrastructures routières en fonction des nuisances sonores émises.

Classement des infrastructures selon la loi du 31 décembre 1992

Niveau sonore de référence Laea (6h-22h) en Db	Niveau sonore de référence Laea (22h-6h) en Db	Catégories de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

L'arrêté préfectoral du 20 décembre 1999 définit quatre tronçons de voirie classés sur la commune :

Liste des voiries sur Boucau concernées par l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992

N° du tronçon	Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
		Débutant	Finissant			
80	RD 309	Sortie de Bayonne	Panneau 50 km/h	3	100 m	Tissu ouvert
81	RD 309	Panneau 50 km/h	RD 60	3	100 m	Tissu ouvert
82	RD 308	Sortie de Bayonne	Fin de la rue sens unique	4	30 m	Tissu ouvert
83	RD 308	Fin de la rue sens unique	RD 60	4	30 m	Tissu ouvert
	RN 10	Limite dépt 40	Rue Dr Delay	3	100 m	Tissu ouvert

Liste des voies ferrées sur Boucau concernées par l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992

N° du tronçon	Ligne	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
		Débutant	Finissant			
	Bordeaux-Irun	Limite dépt	Bifurcation ligne Bayonne-Toulouse	1	300 m	Tissu ouvert

Source : Arrêté préfectoral du 20 décembre 1999

• **Les infrastructures de transports aériens**

La commune de Boucau n'est pas concernée par le périmètre du PEB qui s'étend sur les communes de Bayonne-Anglet-Biarritz depuis le 1er février 1985.

2.4. Les risques naturels et technologiques localisés

2.4.1. Le risque industriel (carte n° 4 nuisances et risques)

• **Les installations classées**

Il existe sur la communes 29 installations classées pour la protection de l'environnement au titre de l'application de la loi du 19 juillet 1976 et de son décret d'application du 21 septembre 1977 modifié. Ces installations sont localisées essentiellement dans le Bas Boucau.

Les installations classées soumises à autorisation concernent les établissements exerçant une activité jugée plus dangereuse et plus nuisante que pour ceux soumis à déclaration. Six installations autorisées sont implantées sur la commune dont celle de Reno en cessation d'activités. Ces établissements sont concentrés dans la zone industrielle de Boucau le long de l'Adour.

• **Périmètres de protection et établissements SEVESO**

La directive SEVESO II détermine deux types de seuil en fonction des risques encourus et devant répondre à des exigences plus ou moins importantes :

Un seuil dit « bas » qui correspond à une activité pour laquelle les substances potentiellement dangereuses stockées dans l'établissement dépassent, en quantité cumulée et par famille de produits, des seuils déterminés (fixés par l'annexe I de l'arrêté ministériel du 10 mai 2000).

Ces établissements doivent recenser de manière approfondie les matières dangereuses présentes sur leur site, définir et maintenir en permanence actualisée une « politique de prévention des accidents majeurs » (PPAM) et informer le voisinage.

Un seuil dit « haut » qui correspond au classement autorisation avec servitudes d'utilité publique de la nomenclature des installations classées.

Ces établissements doivent en plus des dispositions énumérés pour le seuil « bas » réviser tous les 5 ans leur étude de danger et y intégrer les effets dominos possibles (contamination du sinistre à l'extérieur) et établir un Système de Gestion de la Sécurité (SGS).

Un Plan Particulier d'Intervention (PPI) est élaboré afin d'être déclenché par le Préfet lorsque l'accident risque d'avoir des conséquences à l'extérieur du site selon la réglementation issue de la loi du 22 juillet 1987 (coordination des secours).

Des contraintes d'urbanisme ayant pour objectif d'aboutir à des restrictions d'urbanisation et d'occupation à proximité de ces installations sont mises en place et doivent être intégrées dans les PLU (servitudes). Deux zones sont définies : Zone Z1 dite « zone des effets létaux » et zone Z2 dite « zone des effets irréversibles ».

Sur Boucau, la Raffinerie du Midi située le long de l'Adour est classée SEVESO II « seuil haut ». La nature des risques est de « rayonnement thermique et surpression ».

A signaler également que les installations de Maisica, suite à l'arrêté préfectoral 02/IC/30 du 28 janvier 2002 sont soumises à des prescriptions spécifiques applicables aux installations de stockage et de manutention des céréales.

2.4.2. Le transport des matières dangereuses (carte n° 4 nuisances et risques)

La commune de Boucau est classée dans la catégorie des communes présentant un risque majeur lié au transport de matières dangereuses.

• **Les conduites d'hydrocarbure et de gaz**

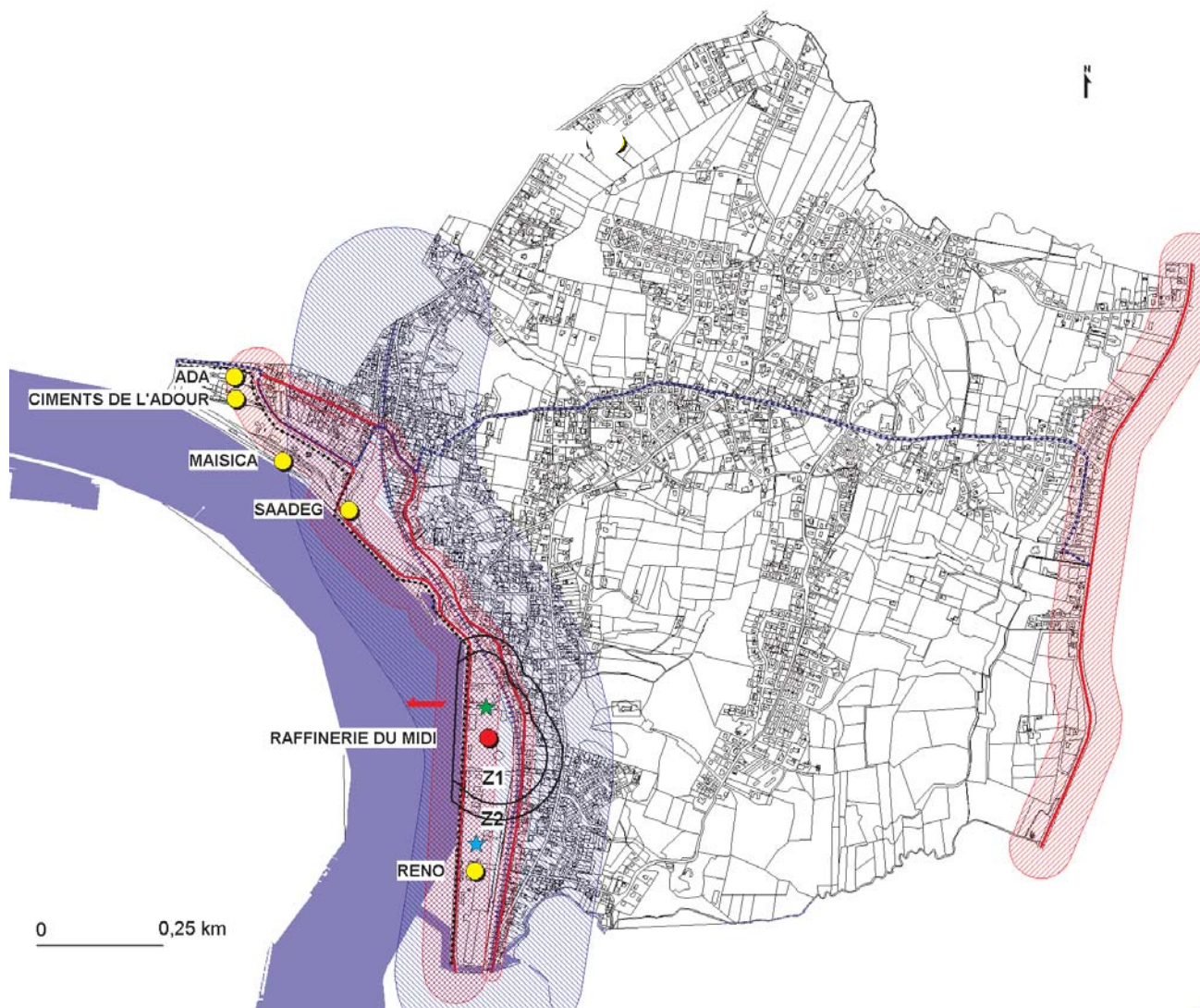
Le territoire communal est traversé par des canalisations de transport d'hydrocarbures liquides et de distribution de gaz pouvant introduire un risque si ces canalisations étaient rompues.

Deux secteurs sont concernés :

- les quais de l'Adour de Bayonne à Tarnos
- avenue Charles de Gaulle, rue Séverin Latappy, rues Barsalère, Biremont, impasse Le Proye et avenue Louis de Foix.

Ces canalisations engendrent des servitudes traduites dans les annexes du rapport de présentation du PLU.

CARTE N° 4 - NUISANCES ET RISQUES



nuisances et risques technologiques

- installations classées soumises à autorisation préfectorale
- installations classées SEVESO
- périmètre SEVESO (Z 1 et Z 2)

sites pollués

- ★ en activité devant faire l'objet d'un diagnostic
- ★ traité avec restriction

risques liés au transport de matières dangereuses

- transport maritime d'hydrocarbures liquides
- canalisations de transport d'hydrocarbures liquides
- canalisations de transport de gaz

nuisances sonores

- voies routières classées bruyantes
- voie ferrée classée bruyante
- secteur viaire affecté par le bruit
- secteur ferroviaire affecté par le bruit

Agence d'Urbanisme Adour Pyrénées
février 2002

les codes I1 (canalisations d'hydrocarbures liquides) et I3 (canalisation de distribution et de transport de gaz). Elles limitent le droit d'utiliser le sol autour de ces canalisations :

- Pour le gaz : libre passage et accès aux agents de l'entreprise exploitante, réglementation des travaux susceptibles de causer des dommages aux conduites de transport,
- Pour les hydrocarbures : obligation de réserver le libre passage des agents chargés de la surveillance et de l'entretien de la conduite, ainsi que des agents de contrôle dans la bande des 20 mètres, interdiction d'effectuer toute plantation d'arbres ou d'arbustes dans la bande des 5 mètres en zone non forestière ou de 20 mètres maximum en zone forestière, interdiction d'effectuer dans la bande des 5 mètres des constructions durables et des façons culturales.

• **Transport par bateau d'hydrocarbures**

La Raffinerie du Midi est alimentée en hydrocarbures liquides par bateau. Chaque réception génère un risque ; le risque de pollution étant le plus probable.



Tout navire transportant des matières dangereuses est soumis, par le règlement des ports, à une surveillance obligatoire depuis son accostage jusqu'à son départ. Cette surveillance est effectuée par la Coopérative de Lamanage du port de Bayonne.

2.4.3. Les risques naturels

Boucau, selon le dossier départemental des risques majeurs, est concernée par les risques naturels de type inondation et mouvements de terrain. Les services de l'Etat élaborent actuellement un plan de prévention des risques d'inondation.

2.5. Les sites pollués (carte n° 4 nuisances et risques)

D'après la base de données « Basol » du Ministère de l'Environnement, la commune de Boucau présente deux sites occupés ou anciennement occupés par des activités industrielles dont les sols sont pollués :

- Pollution chimique et radioactive sur le site Reno en bord d'Adour le long du quai St Bernard : ce site exploité d'abord par le groupe Saint-Gobain puis par Reno depuis 1964 servait à la production d'engrais jusqu'à la cessation d'activité à la fin des années 90. Les études ont montré que le site pouvait être classé dans les sites à surveiller (classe 2). La pollution radioactive a fait l'objet d'un traitement par excavation pour les parties les plus polluées et confinement pour les autres. Des servitudes d'utilité publique sont en cours de mise en place. Actuellement, il existe un suivi deux fois par an de la nappe assuré par 5 piézomètres.
- Pollution potentielle du sol et du sous-sol sur le site occupé par la Raffinerie du Midi Quai de l'Adour. Un diagnostic initial et une évaluation simplifiée des risques ont été prescrits par l'arrêté du 23/12/1998. Un suivi de la nappe phréatique deux fois par an a été mis en place et est assuré par 6 piézomètres.

2.6. Prévention des pollutions et des risques industriels

En 1998, il a été créé un Secrétariat Permanent pour la Prévention des Pollutions Industrielles et des Risques (SPPPI) de l'Estuaire de l'Adour.

Cette instance née des besoins de terrain, de la volonté des maires et de l'attente forte de la population, est un lieu de concertation, qui réunit de nombreux participants, élus, industriels, administrations publiques, associations, représentants des riverains, experts,...

La vocation première est l'information et la formation de tous sur l'environnement industriel de l'estuaire, dans un esprit de transparence, d'ouverture et de dialogue.

2.7. Le traitement des déchets

La collecte et l'élimination des ordures ménagères de Boucau ont été déléguées au SITCOM Côte Sud des Landes créé en 1969 et regroupant en 2001, 77 communes ; Boucau étant la seule commune des Pyrénées-Atlantiques.

2.7.1. La collecte des ordures ménagères

Elle est effectuée en porte-à-porte 2 fois par semaine (et pour les containers individuels existants dans certains lotissements) et 3 fois pour les conteneurs collectifs et les immeubles collectifs. Elle recueille 2308 tonnes annuelles d'ordures.

L'ensemble de ces ordures ainsi collectées sont acheminées directement vers l'usine d'incinération de Bénesse sans tri, ni valorisation. Cette usine, mise aux normes 2004, traite les oxydes d'azote et les dioxines/furannes. Actuellement, elle a une capacité de 7,5 tonnes/heure soit une capacité théorique de 65.700 tonnes/an, mais, est limitée à 51.000 tonnes par arrêté préfectoral du 27 janvier 1999.

Décharge (en m3)			
	1997	2001	Evolution
Ferrailles	3540	4400	24,29%
Cartons	2490	3615	45,18%
TVI	7200	8780	21,94%
TVD	10140	14960	47,53%
Végétaux	12210	12510	2,46%
Points tris (en tonnes)			
	1998	2001	Evolution
Papier	44,73	58,34	30,43%
Verre	81,21	98,94	21,83%
Plastique	3,95	6,35	60,76%
Métal	1,61	3,56	121,12%
Tetra-Pak	0,45	2,41	435,56%

2.7.3. La collecte des Déchets Industriels Banals (DIB)

La collecte de ces déchets n'est pas effectuée par le SITCOM et est laissée à la charge des industriels dans le choix de prestataires privés.

2.7.4. La particularité de la gestion des déchets sur Boucau

La commune de Boucau, de par sa position entre Pyrénées-Atlantiques et Landes, doit choisir à quelle communauté de communes ou d'agglomération elle doit adhérer. Si son choix se porte sur la communauté d'agglomération du BAB, elle ne pourra plus faire partie du SITCOM Côte Sud des Landes; si en revanche elle décide de rentrer dans la communauté de communes du Seignanx, elle pourra demeurer dans le SITCOM.

3- PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

3.1. Les grandes entités paysagères et leurs caractéristiques

Le territoire communal peut être découpé en plusieurs ensembles paysagers :

- La zone industrielle et portuaire du bord d'Adour
- le bourg du bas Boucau
- Le talus, alternant urbanisation et boisements
- Le plateau, un paysage résidentiel contemporain et des espaces non bâtis résiduels
- La Route Nationale 10
- Les ruisseaux






3.1.1. La zone industrielle et portuaire du bord d'Adour

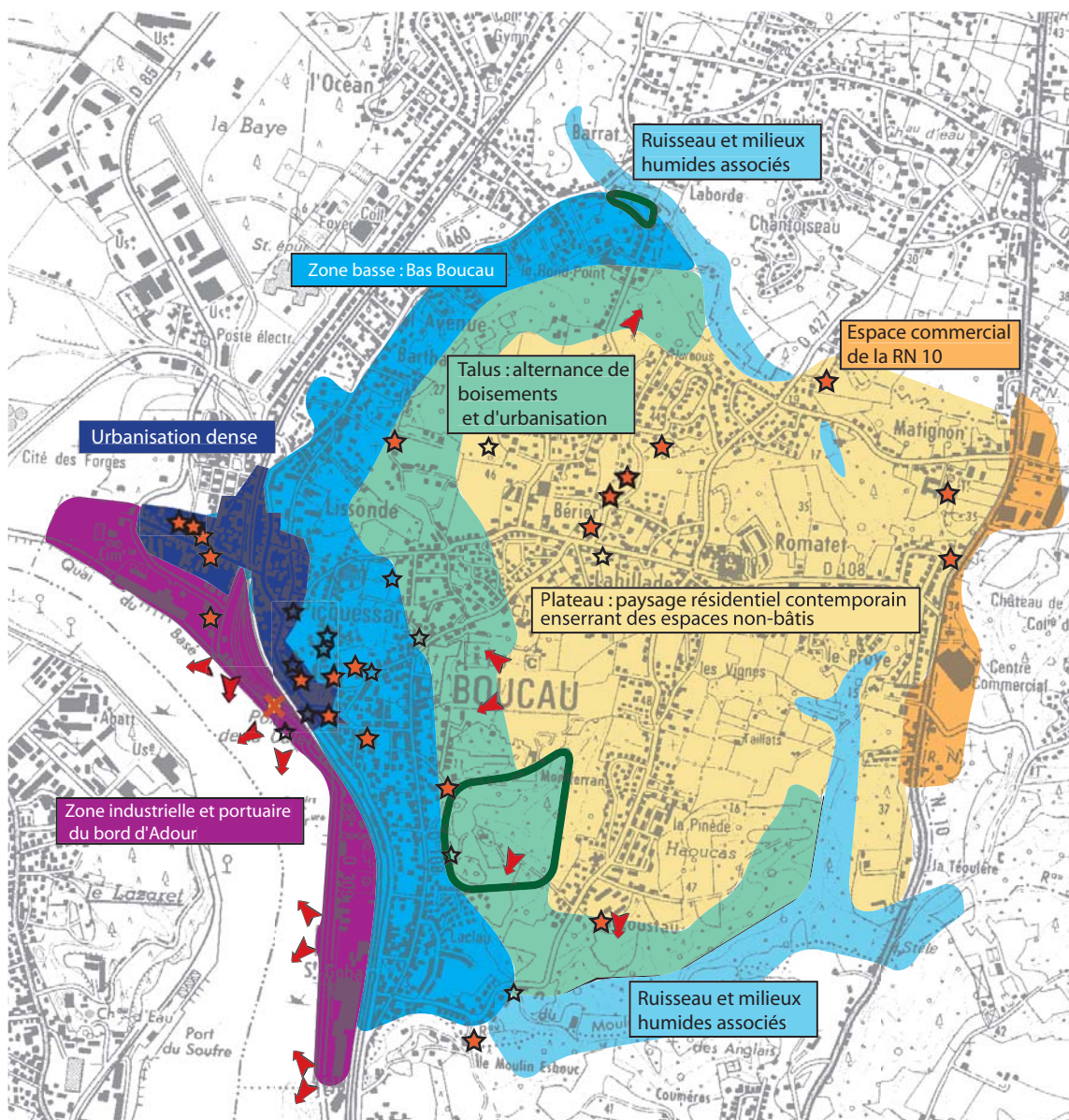
Bordant entièrement l'Adour et doublé par la ligne ferroviaire, le site industriel de Boucau-Tarnos présente l'aspect usuel de ce type d'aménagement, où les préoccupations économiques ont prévalu sur toute considération du paysage ou du cadre de vie. Silos de céréales, installations de cimenterie, cuves d'hydrocarbures et installations abandonnées se partagent l'espace.

La présence du port de la Cale et des peupliers qui le bordent apparaît comme un espace de «respiration» dans le linéaire portuaire. C'est le seul espace aménagé sur la rive droite, vraiment à disposition du public. Il constitue une amorce dans une perspective de remise en valeur paysagère des abords de l'Adour, et d'une reconquête du fleuve par les boucalais.



CARTE N° 5 - ENTITÉS PAYSAGÈRES ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES

-  Vue lointaine remarquable
-  Patrimoine intéressant : édifice
-  Patrimoine intéressant : petit patrimoine
-  Élément déqualifiant du paysage
-  Espace boisé aménagé



3.1.2. Le bourg du bas Boucau

Le centre-ville forme une entité paysagère bien identifiable, la voie ferrée ayant permis une séparation physique entre les espaces dédiés à l'activité économique et à l'habitat. Le bourg du Bas Boucau présente un caractère fort, lié aux traces laissées par l'histoire locale.

3.1.3. Le bâti du centre-ville

Si le centre-ville possède très peu d'édifices remarquables, le bâti courant, hérité de l'histoire industrielle, est un élément fort de l'identité de Boucau.

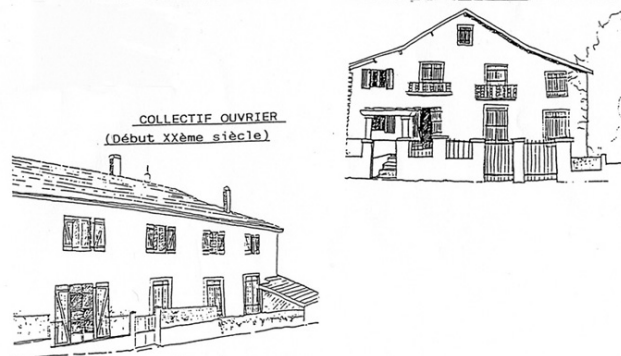
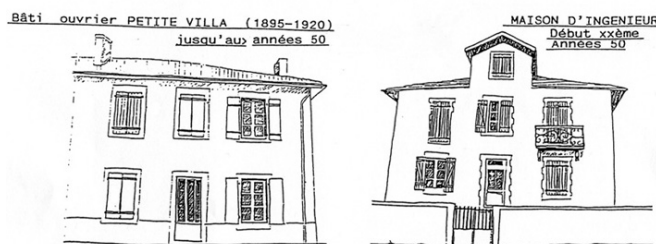
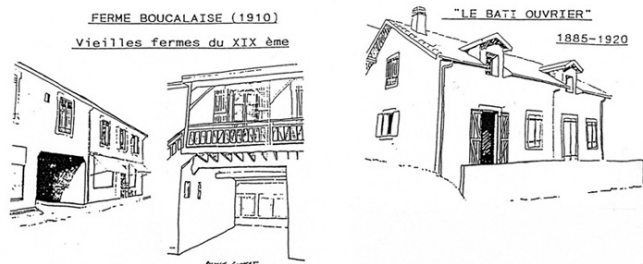
La maison ouvrière se décline selon des typologies variées, tout en conservant une homogénéité d'ensemble. Elle se caractérise notamment par la simplicité des volumes, des matériaux (façades maçonneries enduites), ou la sobriété des couleurs.

Certaines typologies sont plus ou moins représentées selon les quartiers, donnant des ambiances variées :

- Le bâti ouvrier type petites villas ou habitations en bandes : l'alignement de ces maisons donne un caractère très urbain aux rues du centre,
- Les maisons d'ingénieur : le retrait des bâtiments par rapport à la rue, permet de créer des ambiances plus ouvertes et végétales,
- Quelques vieilles fermes du 19ème siècle, intégrées au tissu urbain, s'ouvrant sur des cours intérieures.

Le tissu urbain du centre ville n'est cependant pas homogène. L'insertion de maisons contemporaines vient perturber la lecture de l'espace : traitement de façades hétéroclites, densité trop faible (hauteur et occupation de la parcelle), ...

Les récentes implantations d'immeubles collectifs nous montrent des situations variées, et doivent nous alerter sur les risques suivants : implantation dans la parcelle sans relation avec la rue, un traitement des façades en contradiction avec le caractère architectural dominant, ...



3.1.4. Les espaces publics

• *Les traces d'un cœur de village*

En quittant les voies principales, le centre ville révèle des ambiances très pittoresques : des rues étroites et sinueuses (trace des chemins ruraux originels), le relief du **Pitarré** d'où l'on découvre des points de vue sur l'Adour, des clôtures empierrées laissant échapper la végétation des jardins, des éléments ponctuels du petit patrimoine...



• *Un déficit d'aménagement de l'espace*

L'analyse de photos anciennes nous a révélé une perte de qualité dans le traitement des espaces publics. L'aménagement est aujourd'hui principalement dédié à la voiture, faisant fi des rôles «social» et «qualitatif» des espaces publics.

Les espaces à forte potentialité souffrant le plus de ce manque d'aménagement sont :

- **La rue Biremont** dont l'aménagement sommaire ne permet pas de remplir les fonctions complexes d'une rue commerçante.
- **La place Sémard**, qui n'a qu'une vocation de parking desservant les commerces.



Par ailleurs, l'élément végétal a quasiment disparu des espaces publics du centre, excepté au niveau de la place **Gabriel Péri**.



• *Un centre ville qui manque globalement de lisibilité*

Force est de constater qu'il n'existe pas de lieux majeurs, que l'on pourrait qualifier de «centre symbolique», et qui serait perçu comme tel par la population.

Le centre est en effet composé d'un ensemble d'espaces libres peu aménagés et par conséquent peu porteurs de sens pour une appropriation sociale.

Le centre est par ailleurs relativement étendu, et composé en pôles distincts, mal reliés entre eux :

- Le pôle scolaire se situe à l'extrémité nord, dans un lieu en impasse.
- Le pôle institutionnel formé par l'école, l'église, le centre social et La Poste, manque de lisibilité du fait de la dispersion spatiale de ces équipements sur un vaste îlot.
- Le pôle sportif de Piquessary est par ailleurs peu visible. La rue commerçante n'est pas homogène, mais séparée en deux pôles distincts, la place Fabien (et le départ de la rue Biremont) et la place Sémard.

3.1.5. Le talus, alternant urbanisation et boisements

• Les ensembles boisés

Le talus en pente, transition entre la plaine et le plateau est composé de quatre ensembles boisés :

- Le bois de Pichepaou, au nord
- La « Couronne Boisée » au nord-est constituée par les bois de Lissonde et de **Montespan**
- Le parc de la Clau (bois Guilhou)
- Les bois de Loustau et Petit Mont au sud-est.



Montespan

La Couronne Boisée, les bois Guilhou et de Loustau surplombent la vallée de l'Adour, et constituent l'élément fort du paysage boucalais. Ils sont visibles depuis l'Adour, formant un fond de verdure, qui adoucit le paysage portuaire.

Ces espaces restent cependant peu lisibles pour les boucalais du fait :

- d'accès peu visibles. Les boisements sont occultés par les constructions contemporaines formant souvent des écrans bâtis. Ces boisements sont en quelque sorte « privatisés » par les habitants des lotissements attenants,
- de leur morcellement lié aux espaces urbanisés. Chaque boisement est isolé l'un de l'autre.

Le Bois du Petit Mont, à l'est, marque le tracé en creux de la RN 10, et permet de matérialiser une séquence verte séparant Bayonne de Boucau/Tarnos.

• Les espaces urbanisés

Le lien entre la partie haute et la partie basse est créé par 3 axes :

- la rue Glize au sud/avenue du Général de Gaulle
- rue du 11 Novembre/avenue du Général de Gaulle
- rue Séverin Latappy/avenue du Général de Gaulle.

L'urbanisation récente autour de ces voiries renforce visuellement le lien entre les 2 parties de la commune. Elle contredit cependant l'organisation du paysage de coteaux boisés, entraînant une mutation paysagère forte sur des espaces fortement perçus.



Perception des masses boisées dans les grands paysages

3.1.6. Le plateau, un paysage résidentiel contemporain enserrant des espaces non bâtis

Anciennement agricole et d'urbanisation récente, le plateau est la partie la plus hétérogène du territoire communal. En effet, on constate aujourd'hui une juxtaposition de milieux naturels et d'espaces construits différents, sans lien ni transition, conduisant à une absence d'unité et plus généralement d'identité.

Cette organisation provient d'une urbanisation initiée par les fermes éparses dans les terres agricoles, puis étoffée le long des voies de communication, et enfin développée sous forme de lotissements créés selon les opportunités foncières. Le tissu bâti consomme ainsi petit à petit l'espace rural, en enclavant ou en englobant, sans les intégrer, les fermes, les champs et bosquets.

L'urbanisation récente a privilégié presque exclusivement le lotissement pavillonnaire. Réalisés indépendamment des uns des autres, sans maîtrise

publique, ils n'ont pas permis l'émergence d'une cohérence de l'aménagement :

- des réseaux de voiries souvent en impasse (rue Glize), préjudiciables au développement urbain futur. Ces voiries sont par ailleurs insuffisamment hiérarchisées (Le quartier de Montespan reste un secteur où l'on se repère très difficilement),
- un processus d'urbanisation qui ne favorise pas l'émergence d'une vie sociale forte, mais plutôt un repli sur sa parcelle privative. Cette urbanisation n'a pas permis l'émergence de centres de quartiers bien affirmés, structurés autour d'espaces publics et d'équipements.

On trouve par ailleurs quelques poches d'habitat collectif, le long de l'avenue Charles de Gaulle, et au niveau de la rue Marcel Glize, dont l'insertion urbaine et architecturale est parfois difficile. Les opérations en cours de construction montrent une orientation vers de nouvelles formes urbaines qualifiées « d'habitat intermédiaire » : petits collectifs bas, maisons de ville accolées, compromis entre la maison individuelle et l'immeuble collectif.



le Bellevue, rue Glize

• **Les espaces naturels (forestiers / en friches) ou agricoles**

Même s'ils sont peu visibles, ces espaces couvrent des surfaces très importantes. Ils sont boisés, cultivés ou en friches.

3.1.7. La route nationale 10

Il s'agit ici d'un paysage spécifique des entrées de la ville (constructions sans échelle, isolée, forte artificialisation par les parkings, publicité omniprésente), qui vient se juxtaposer au tissu urbain boucalais.

La configuration de la RN10 n'est cependant pas homogène entre les rives tarnosiennes et boucalaises : côté Boucau, les espaces commerciaux sont ponctuellement présents aux extrémités de l'espace, communal, le reste étant occupé par un lotissement pavillonnaire (tournant le dos à la RN) et un espace boisé.

3.1.8. Les ruisseaux

Les ruisseaux du **Moulin d'Esbouc** et du **Moulin d'Huréous**, forment des entités paysagères à part, car peu accessibles. Ils forment des vallons humides et boisés, formant des coupures d'urbanisation, délimitant physiquement Boucau de Tarnos et Bayonne.

Depuis les voies principales, seul le Moulin d'Esbouc, ainsi que le canal se jetant dans l'Adour, (visibles depuis les RD 309 et 308), rendent la présence du ruisseau tangible. Par ailleurs, la vallée formée par le ruisseau sera largement modifiée par le projet de barreau nord.



Vallée humide du Moulin d'Esbouc

2

Le PLU et sa mise en oeuvre

Plan local d'urbanisme

PARTIE 2 - LE PLU ET SA MISE EN ŒUVRE

I- JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DE L'ARTICLE L 121.1.1 DU CODE DE L'URBANISME ET DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....	51
1. RAPPEL LÉGISLATIF	51
2. CE QUE LE PADD NE PEUT PRENDRE EN COMPTE	51
3. JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DE L'ART. L.121-1	52
II- TRADUCTION DU PADD EN ZONAGES ET EN RÈGLEMENTS	53
1. UNE DOUBLE STRATÉGIE : MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAIN	53
2. L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES	54
3. LE DÉVELOPPEMENT DES SITES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	54
4. LA VALORISATION DES ATOUS DE LA COMMUNE COMME ÉLÉMENTS FORTS DU CADRE DE VIE	55
III- PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES.....	57
IV- EVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES RÉGLEMENTAIRES	61
1. PRINCIPALES MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT	61
2. AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT À UN ENSEMBLE DE ZONES	63
3. L'ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE	64
4. TABLEAU DES SURFACES.....	66

I- JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DU L.121.1 DU C.U., ET DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

1. RAPPEL LÉGISLATIF

• (Art. L.111-1-1, 5°)

(...) Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale (...). En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement (...). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagnes et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants.

• (Art. L. 123.1)

(...) Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

• (Art. L.121-1, Loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

Les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que

des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins en déplacements et la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2. CE QUE LE PADD NE PEUT PRENDRE EN COMPTE

2.1. Les démarches d'études

- **le Plan de Déplacements Urbains.** Le PDU a été initié en 1999 sur les communes du Périmètre des Transports Urbains (BAB, St Pierre d'Irube, Boucau et Tarnos). Phase actuelle : enquête publique.
- **le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bayonnaise et du Sud des Landes.** Le SCOT a été initié en 2000 sur 21 communes.
- **le Programme Local d'Habitat.** Un diagnostic sur 27 communes a été élaboré en 1997, puis remis à jour en 2002. Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, seul un EPCI est compétent pour établir le PLH, et contractualiser avec l'Etat pour sa mise en œuvre. La commune de Boucau est cependant associée à la démarche.

2.2. Les législations

- **Les directives territoriales d'aménagement :** la commune ne fait pas l'objet d'une DTA.

3. JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DE L'ART. L.121-1

Justification L121-1 du CU	PADD : La politique générale	PADD : Le projet urbain
<p>1° <i>L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre à la demande de logement et d'implantation économique du moment et préparer l'avenir plus lointain, • Promouvoir le renouvellement urbain dans les secteurs stratégiques et sur ceux susceptibles de porter ce type de développement (bordures des axes structurants), • Poursuivre la politique de valorisation des espaces naturels. 	<ul style="list-style-type: none"> • La maîtrise du développement urbain sur le secteur de la Lèbe : maintien en II AU mais inscription d'un premier équipement public. • Projet de restructuration des pôles de centralité (le centre-ville, la Gargale), de reconquête des friches «Duprat» pour de l'occupation résidentielle. • La protection et la valorisation des éléments majeurs du paysage naturel (EBC, N).
<p>2° <i>La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre à la demande en logements de l'agglomération, • Favoriser la mixité sociale à l'échelle de la commune et des quartiers, • Adapter et accroître l'offre d'équipements publics, organiser spatialement l'offre pour une répartition équilibrée sur le territoire communal, pour une meilleure structuration des pôles de vie, • Développer l'économie en renforçant les pôles existants, diversifier l'offre par des implantations tertiaires, redynamiser le commerce de proximité. 	<ul style="list-style-type: none"> • une mixité sociale assurée à travers la construction de logements sociaux (plusieurs emplacements réservés), ainsi que la promotion du petit collectif dans certains secteurs clé. • Une réponse aux besoins en équipements et services à travers la réalisation d'équipements nouveaux de quartiers (transfert de l'école du Bourg à la Lèbe), ainsi que la constitution de réserves foncières. • Le redéploiement des sites d'activités existants (RN 10, Adour) ou la création de nouveaux sites (Petit Mont). Le site de Matignon est réservé aux activités de bureaux et services, déficitaire dans ce secteur de l'agglomération. • Le maintien du potentiel commercial dans le centre-ville.
<p>3° <i>Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins en déplacements et la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire les risques technologiques, • Poursuivre la politique de valorisation des espaces naturels, de protection de l'environnement et des ressources, • Améliorer la qualité des paysages urbains produits, favoriser l'émergence des éléments identitaires du Boucau, • Améliorer la lisibilité du réseau viaire et mieux le structurer; favoriser les déplacements doux, • Reconquérir les espaces publics. 	<ul style="list-style-type: none"> • La protection et la valorisation des éléments majeurs du paysage naturel (zones N et EBC). La préservation de l'identité des quartiers à travers des formes urbaines adaptées. • La reconnaissance du patrimoine local (L123.1.7 du CU). • La revalorisation des entrées de ville, et notamment de l'axe RN 10, en intégrant les contraintes liées à l'article L.111.1-4 du CU. • La valorisation des espaces publics majeurs de la commune : places du centre-ville et rue commerçante, la cale, place de la Gargale, et séquence «urbaine» sur l'avenue Charles de Gaulle. • La promotion des circulations douces, par des itinéraires paysagers en site propre, au niveau du centre-ville et de la Couronne Boisée. • L'adaptation et la hiérarchisation du réseau viaire à l'évolution des trafics et de l'urbanisation, via des élargissements. • La prise en compte des risques technologiques (zones Seveso Z1 et Z2).

II- TRADUCTION DU PADD EN ZONAGE ET RÈGLEMENTS

1 - UNE DOUBLE STRATÉGIE : MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAIN

1.1. Principes généraux

• **La maîtrise du développement urbain**

- Zones d'urbanisation différée (IIAU) sur les secteurs du Petit Arrey, de Romatet, Beyre et de la Lèbe, afin de préserver des capacités d'urbanisation pour le long terme.

• **Le renouvellement urbain de certains secteurs urbanisés**

- Affirmation des pôles de centralité par des densités adaptées :
 - le centre ville commerçant zone UA : construction en ordre continu en R+3 et COS 1,2
 - la rue Perse - zone UAa : construction en ordre continu en R+2 et COS 1,2
 - les pôles secondaires de la Gargale et Haocats - zone UB : construction type petits collectifs ou maisons de ville en R+2, COS 0,4 à 0,5
- Réalisation de logements sur les friches Duprat: mise en place d'un emplacement réservé pour objectif de mixité sociale.

1.2. Les objectifs de mixité sociale

• **La mixité des formes urbaines**

- Les zones UB et IAU favorisent la réalisation de petits collectifs en R+2, sur les pôles de centralités à renforcer (Gargale et Haocats), ainsi que dans la continuité du centre-ville rue Lassalle.

• **La réalisation de logements sociaux**

- Mise en place d'emplacements réservés pour des objectifs de mixité sociale sur le secteur de friches des Terrains Duprat rue Politzer (n°50), rue S. Latappy (n°80), rue de Matignon (n°74), rue Barthassot (n° 58), rue Politzer (n° 75). Au total, ces emplacements réservés représentent une surface de 3 h 42.

1.3. Les sites à projets

• **Le centre ville, un projet global de restructuration urbaine**

a- Désenclavement du centre-ville, amélioration des liaisons avec l'agglomération :

- Mise en place d'E.R. pour la création d'une piste cyclable sur le RD 309 et l'élargissement de la rue Barsalère
- Mise en place d'une Zone d'Etudes de part et d'autre de la voie ferrée (disposition hors PLU)

b- Requalification des espaces publics

- Mise en place d'emplacements réservés pour la création ou le maintien de liaisons douces en site propre
- Mise en place d'une zone d'études de part et d'autre de la voie ferrée

c- Amélioration du bâti

- Zonage UA offrant des droits à construire conséquents (R+3, COS 1,2) sur le centre commerçant
- Zonage UAa sur la rue Perse pour permettre le renouvellement du secteur, avec une hauteur limitée à R+2
- Mise en place d'une Zone d'Etudes dans le cœur d'îlots Barthassot/Biremont (disposition hors PLU)

d- Revitalisation du commerce de proximité

- Art.UA1: changement d'affectation des rez de chaussée commerciaux en logement interdit
- Supplément de COS de 0,3 pour le commerce

e- Diversification de l'offre de services à la population

- Zonage IIAUa à vocation de loisirs et services sur la cale

• Le renforcement du pôle de vie de la Gargale

a- Un projet d'espace public

- Mise en place d'un ER sur la place de la Gargale
- Mise en place d'un ER pour une voirie desservant l'îlot

b- Le renforcement de la fonction habitat

- Zonage UB dans un rayon proche de la Gargale, permettant la construction de petits collectifs
- Mise en place d'un ER pour la création d'une voirie de desserte à l'intérieur de l'îlot formé par les rues De Gaulle/Glize/Saboua

2- L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

2.1- Les équipements et services à la population

• L'équipement des nouveaux quartiers

- Intégration d'une école sur le secteur de la Lèbe

• Des réserves foncières

- ER pour équipements publics : extension de la zone sportive à Lissonde, création d'une déchetterie, création d'une zone de loisirs de quartier à Canditte, extension du centre de loisirs à Haoucats, propriété Maucorps.

• La revitalisation du commerce de proximité

- Le règlement de la zone UA ne permet pas le changement de destination des locaux commerciaux. Un COS supplémentaire de 0,3 est attribué pour le commerce.

2.2- Les politiques de déplacements

• Les grands projets d'infrastructure

- Zone d'Etudes concernant le projet de "barreau nord" (disposition hors PLU)

• Les infrastructures communales

- Nombreux emplacements réservés pour élargissements de voiries : 10 m pour les voiries principales et moins de 10 m pour les voiries secondaires

• Les liaisons douces

- Emplacement réservé pour une bande cyclable le long de l'Adour
- Emplacements réservés pour la revalorisation ou l'ouverture de venelles en centre-ville

3- LE DÉVELOPPEMENT DES SITES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

3.1- Le renforcement des pôles existants

• Valorisation de l'axe RN 10

- Zonage IAU à Matignon, à destination de bureaux et services

• Développement à long terme des bords d'Adour

- Zonage IIAUy à destination d'artisanat, de commerce et d'industrie sur une partie de l'espace ferroviaire

3.2- L'ouverture de nouveaux espaces d'activités

- **Développement à long terme de la zone du Petit Mont**

- Zonage IIAUy à destination d'artisanat, de commerces et d'industrie
- Mise en place d'un ER correspondant à une future voie de desserte.
- Extension de la zone IAUy le long de la RN 10.

4- LA VALORISATION DES ATOUTS DE LA COMMUNE COMME ÉLÉMENTS FORTS DU CADRE DE VIE

4.1- Le paysage urbain

- **La préservation de l'identité des quartiers**

- Un zonage qui préserve les densités existantes dans les quartiers résidentiels, tout en permettant des extensions mesurées :
 - Zone UB à dominante de petits collectifs ou groupements d'habitation
 - Zone UC à dominante de groupement d'habitation en R+1, ou de maisons individuelles sur petite parcelle.
 - Zone UD à dominante de pavillonnaire, dans les espaces à enjeux paysagers ou mal desservis

- **La reconnaissance du patrimoine local**

- Inventaire au titre de la loi Paysage

- **La prise en compte de l'amendement Dupont (L.111.1-4)**

- maintien sur Matignon des boisements donnant sur la RN 10 (EBC)
- définition d'un périmètre d'étude sur le secteur du Petit Mont destiné à préciser les règles d'urbanisation sur ce secteur concerné par l'amendement Dupont

4.2- Le paysage naturel

- **Protection et valorisation des grandes entités boisées, et des éléments majeurs du paysage naturel**

- Zonage N sur l'ensemble des grands espaces boisés et éléments de paysage remarquables (vallons, ruisseaux...)
- Espaces Boisés Classés sur les espaces boisés majeurs

4.3- La protection des ressources et la gestion des risques

- **Réduction des risques technologiques**

- servitudes Seveso 1 et 2, avec règles d'urbanisme spécifiques inscrites au règlement des zones concernées (UY, UC et IIAUa)

- **La question de l'assainissement**

- 4 emplacements réservés pour la réalisation de bassin d'orage.

III - PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTES ZONES

Zone	Secteurs concernés	Objectifs	Traduction réglementaire
UA UAa	Recouvre les parties agglomérées de la commune. <ul style="list-style-type: none"> Le centre ville commerçant (rues Barthassot, Biremont, place sénard), secteur du collège Le secteur de la rue Perse 	<ul style="list-style-type: none"> Promouvoir une urbanisation dense type centre urbain traditionnel Maintenir le potentiel commercial existant Permettre le renouvellement urbain du secteur, et notamment celui de la rue Perse. 	<ul style="list-style-type: none"> Droits à construire importants : <ul style="list-style-type: none"> possibilité de s'implanter sur toute la largeur de l'unité foncière hauteur maximum R+3 (R+2 pour le secteur des Forges afin de préserver le caractère du quartier) Cos 1,2 Supplément de Cos pour les commerces en rez de chaussée (+ 0,3) Changement d'affectation des locaux commerciaux interdit sur les rues Barthassot, Biremont, la place Sénard et la place Fabien.
UB UB b UB f	Recouvre les zones d'urbanisation mixant immeuble collectif et pavillonnaire dense : <ul style="list-style-type: none"> Secteur Vigo/Haoucats secteur Gargale secteur de la rue Lassalle en continuité du centre-ville un secteur de Pichepaou Le secteur des terrains Duprat, en bas des rues Bramarie et Politzer 	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer la centralité de certains secteurs commerçants et/ou d'équipements, en affirmant mieux la fonction de pôle d'habitat Permettre une urbanisation mixte en terme de forme urbaine, combinant petits collectifs et maisons de ville. Volonté de réguler l'occupation de l'espace pour les opérations de grandes tailles (où l'impact des règles de prospect est moindre, notamment pour les groupements d'habitation). Permettre le renouvellement du secteur de friches correspondant aux terrains Duprat 	<ul style="list-style-type: none"> Droits à construire adaptés aux tailles des parcelles, qui permettent la réalisation de petits immeubles collectifs aussi bien que du pavillonnaire dense : <ul style="list-style-type: none"> R+2 unité foncière < 2000 m2 Cos 0,5 Ces 0,35 2000 m² unité foncière < 5000 m2 Cos 0,45 Ces 0,30 unité foncière > 5000 m2 Cos 0,4 Ces 0,25 En UB b COS=0,6 et UB f=0,5 Cos et Ces ne réduisent pas les droits à construire antérieurs, et permettent donc des extensions mesurées des bâtiments existants.
UC	Recouvre des zones à caractère résidentiel, essentiellement de maisons individuelles denses, isolées ou groupées. <ul style="list-style-type: none"> Recouvre la majeure partie du territoire communale, et notamment les zones situées le long des axes principaux de circulation. Le Bas Boucau (quartiers Marx Dormoy, Bellevue, Mousserolles) 	<ul style="list-style-type: none"> Permettre une urbanisation dense, tout en maintenant un caractère résidentiel affirmé. Pour les secteurs déjà urbanisés, maintien de l'ambiance résidentielle. 	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre de règles permettant le développement de la maison de ville : groupement d'habitation ou pavillonnaire sur petites parcelles. <ul style="list-style-type: none"> Niveau maximum R+1 unité foncière < 2000 m2 Cos 0,4 Ces 0,35 unité foncière > 2000 m2 Cos 0,3 Ces 0,25 COS et CES ne réduisent pas les droits à construire antérieurs, et permettent donc des extensions mesurées des bâtiments existants.

UD UDn	Recouvre des zones à caractère résidentiel, essentiellement de pavillonnaire traditionnel (maisons isolées) <ul style="list-style-type: none"> • Bas de la rue Glize • Quartiers Nanot • Quartiers Tuc et La Proye • Secteur nord de la rue Lassalle • La rue de Matignon • secteurs pavillonnaires de la RN 10. • Quartier Picquessary 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur les points forts du paysage urbain : <ul style="list-style-type: none"> - maintenir le caractère paysager des coteaux (Picquessary) - maintenir le caractère rural des zones de Tuc et de La Proye - préserver les transparences sur les espaces naturels ou boisés (bas de la rue Glize, rue Lassalle, rue de Matignon) • Ne pas densifier dans des zones mal desservies (Nanot) • Eviter une occupation anarchique par des activités commerciales des secteurs pavillonnaires longeant la RN 10. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre de règles permettant une aération du tissu urbain : <ul style="list-style-type: none"> - Niveau maximum R+1 - Cos 0,2 Ces 0,2 • Le secteur UDn correspond à des zones non encore desservies par le réseau public d'assainissement.
UY UY a UY m	Secteur à vocation d'activités artisanales, commerciales et industrielles pour la zone UY Secteur à vocation industrielle, portuaire et ferroviaire pour le secteur UYa	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter les zones d'activités existantes et contrôler leur développement • Mieux définir la vocation des différents espaces d'activités. • Prévenir les risques technologiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de Cos, mais un CES de 0,5 en UYa : 0,60, UYm : 0,25 • Zonage SEVESO Z1 et Z2
IAU	Zone à destination résidentielle, destinée à recevoir un aménagement d'ensemble cohérent. Recouvre un secteur non encore urbanisé, inséré dans le tissu urbain constitué existant (rue Gal de Gaulle.)	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'urbanisation au sein des secteurs déjà largement urbanisés 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone IAU: Parallélisme des règles avec la zone UB • Cohérence assurée par un schéma d'intention de voirie
IAUy	Zone à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales, destinée à recevoir un aménagement d'ensemble cohérent. Recouvre le secteur commercial de la RN10	<ul style="list-style-type: none"> • Etendre le potentiel d'accueil d'activités à l'arrière de la zone, non desservie par le réseau viaire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Règles identiques à celles de IAU
IAUs	Zone à destination d'activités de bureaux, destinée à recevoir un aménagement d'ensemble cohérent. Recouvre le secteur de Matignon situé le long de la RN 10.	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier l'offre d'activités sur la commune • Mettre en valeur les atouts du site : un environnement paysager de qualité, une desserte et un effet vitrine exceptionnels sur la RN 10. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre d'un règlement favorisant la création d'une partie de ville • Règles identiques à celles de IAU • Cohérence assurée par un schéma d'intention de voirie
IIAU	Secteur d'urbanisation en principe à destination d'habitat, et dont l'urbanisation est différée. Recouvre des zones en retrait des voiries principales : Petit Arrey, Duboy, Romatet et Beyre, La Lèbe	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des espaces d'urbanisation sur le long terme. • Maîtriser le rythme d'urbanisation de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone inconstructible, sauf pour l'extension mesurée des constructions existantes (+ 10 % de SHON), les ouvrages publics et les constructions liées à l'exploitation agricole.
IIAUa	Secteur d'urbanisation à destination d'activités de loisirs, et dont l'urbanisation est différée. Recouvre le secteur de la Cale de Boucau, ainsi que la demeure du bois Guilhou	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur les sites de la cale et du bois Guilhou, par une plus forte appropriation du public, et la mise en place d'activités de loisirs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone inconstructible, sauf pour l'extension mesurée des constructions existantes (+ 10 % de SHON), les ouvrages publics et les constructions liées à l'exploitation agricole.

<p>IIAUy</p>	<p>Secteur d'urbanisation à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales, et dont l'urbanisation est différée. Recouvre le secteur du Petit Mont, ainsi que les franges du domaine ferré sur le quai Bazé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre à profit la position de carrefour donnée par le futur barreau nord. • Valoriser les espaces de triage, aujourd'hui en friches. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone inconstructible, sauf pour l'extension mesurée des constructions existantes (+ 10% de SHON), les ouvrages publics et les constructions liées à l'exploitation agricole.
<p>N</p>	<p>Recouvre des espaces naturels à protéger :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'Adour, - les grandes entités boisées: Lissonde, Montspan, Pichepaou, Matignon et le Bois Guilhou, Couronne Boisée, - Les zones de coteaux et de vallons: Petit Mont, Loustaou et le ruisseau de Cousté. 	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les éléments de paysage de Boucau, comme potentiel fort du cadre de vie des populations. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone inconstructible, sauf pour l'extension mesurée des constructions existantes, les annexes à usage d'habitation, les installations techniques publiques, les extensions des activités existantes, les constructions à usage agricole, cynégétique et de pêche, les reconstructions à l'identique pour raison architecturale, le changement de destination pour la réhabilitation de constructions existantes (intérêt architectural), équipements collectifs d'infrastructure d'intérêt général, les constructions à usage d'habitation localisées au siège de l'exploitation agricole.

IV- EVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES RÉGLEMENTAIRES

1 - PRINCIPALES MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

POS	PLU Révisé
<p>Zone d'urbanisation dense en ordre continu</p> <ul style="list-style-type: none"> • UA R+3 Cos 1,2 (+ 0,3 pour commerce) 	<p>Zone d'urbanisation dense en ordre continu</p> <ul style="list-style-type: none"> • UA R+3, R+1 au delà d'une bande de 15 m, Cos 1,2 (+0,3 pour commerce) +impossibilité de changer la vocation des espaces commerciaux sur la rue Barthassot, Biremont, la place Sémard et place du Colonel Fabien. • UA a R+2 Secteur de la rue Perse
<p>Habitat collectif et individuel dense, en ordre discontinu</p> <ul style="list-style-type: none"> • UBs R+3 Cos 0,6 • UBb R+2 Cos 0,6 • UB R+2 Cos 0,4 • UBa R+1 Cos 0,4 <p>Taille minimum des parcelles de 550 m², si division foncière</p>	<p>Habitat collectif et individuel dense, en ordre discontinu (UF étant la superficie de l'unité foncière concernée)</p> <ul style="list-style-type: none"> • UB R+2 UF < 2000 m² - cos 0,5 ces 0,35 2000 m² < UF < 5000 m² - cos 0,45 ces 0,30 UF > 5000 m² - cos 0,4 ces 0,25 • UB b COS = 0,6 • UB f COS = 0,5
<p>Habitat individuel</p> <ul style="list-style-type: none"> • UC R+2 Cos 0,3 <p>Taille minimum des parcelles de 650 m² si division foncière</p>	<p>Habitat individuel maisons de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> • UC : maisons de ville, groupements d'habitation R+1 unité foncière < 2000 m² - cos 0,4 ces 0,35 unité foncière > 2000 m² - cos 0,3 ces 0,25 • UD : pavillonnaire R+1 cos 0,2 ces 0,2 • UDn : Assainissement autonome Taille minimale des parcelles 1000 m²
<p>Urbanisation d'ensemble à court terme, vocation résidentielle principalement</p> <ul style="list-style-type: none"> • INA R+2 Cos 0,3 	<p>Urbanisation d'ensemble à court terme</p> <ul style="list-style-type: none"> • IAU, vocation résidentielle principalement R+2 unité foncière < 2000 m² - cos 0,5 ces 0,35 2000 m² < unité foncière < 5000 m² - cos 0,45 ces 0,30 unité foncière > 5000 m² - cos 0,4 ces 0,25 • IAU y : zones d'activités mixtes à usage commercial, artisanal et industriel, mêmes règles que IAU - C.E.S. : 0,50 • IAU s : vocation d'activités de services, bureaux et ouvrages publics, mêmes règles que IAU - C.O.S. : 1,5.

POS	PLU Révisé
<p>Urbanisation différée</p> <ul style="list-style-type: none"> • II NA - vocation résidentielle principalement • II NAa - réservé aux activités de loisirs • II NAy - réservé aux activités industrielles, commerciales et artisanales 	<p>Urbanisation différée</p> <ul style="list-style-type: none"> • II AU : Pas de modification majeure • II AUa : Pas de modification majeure • II AUy : Pas de modification majeure
<p>Secteurs d'activités : Commerces, artisanat, industrie</p> <ul style="list-style-type: none"> • UY R+1 Ces 0,5 Pas de Cos 	<p>Secteurs d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> • UY : Pas de modification majeure • UYa : zones réservées aux activités industrialo-portuaires et ferroviaires. mêmes règles que UY - C.E.S. : 0,60. UY m CES=0,25
<p>Secteurs résidentiels non assainis</p> <ul style="list-style-type: none"> • NB R+1 Cos 0,15 	<p>Supprimé dans les PLU, remplacé par UDn</p>
<p>Zone naturelle protégée</p> <ul style="list-style-type: none"> • ND 	<p>Zone naturelle protégée</p> <ul style="list-style-type: none"> • N : pas de modification majeure

2- AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT À UN ENSEMBLE DE ZONES

• **Le stationnement** (article 12)

L'article 12 a été modifié dans le sens d'une augmentation du nombre de places de stationnement nécessaires pour les opérations nouvelles de logements, afin de diminuer les problèmes de stationnement constatés. Il prévoit par ailleurs des solutions alternatives, en cas de non possibilités techniques de réalisation des places demandées.

• **L'aspect extérieur** (articles 10 et 11)

L'article 11 a été enrichi afin de préserver la qualité architecturale et urbaine de la commune. Il régleme : :

- les couleurs et matériaux
- les façades et les murs extérieurs
- les toitures et les couvertures
- les ouvrages en saillie
- les clôtures (traitement et hauteur)
- les locaux techniques
- les antennes et les paraboles

Le règlement précise que les hauteurs des clôtures s'appliquent à l'ensemble des éléments constitutifs de celle-ci, excluant ainsi des aménagements trop massifs ou hors d'échelle. En contrepartie, la hauteur a été relevée à 1,80 m au lieu de 1,50 m, pour les clôtures présentant un aspect ajouré. La mise en place d'un mur plein est possible si ce dernier ne dépasse pas 1,50 m. D'autre part, l'article 11 encourage l'emploi de végétaux variés pour la constitution des clôtures haies d'une certaine longueur.

• **L'adaptation des constructions au terrain** (articles 10 et 11)

Le règlement précise que les déblais et remblais devront être minimisés afin d'adapter le plus possible la construction à la topographie naturelle. Les mouvements de terre et apports de terre artificiels en général devront être limités et répondre à des impératifs techniques. En conséquence, les murs de soutènement seront limités à 2 m de hauteur.

• **Les accès** (article 3)

La collectivité pourra imposer un accès en trapèze, qui permet de gérer en toute sécurité les arrêts temporaires, ainsi que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

• **Marges de reculement** (article 6)

Les marges de reculement ont été modifiées de 3 m à 5 m (sauf dispositions plus contraignantes indiquées sur le document graphique) pour des raisons d'esthétiques, de visibilité et de sécurisation des sorties.

• **Intégration de la directives SEVESO** (articles 1 et 2). Les zones UC et UYa sont grevées de la servitude Seveso, qui impose des restrictions particulières d'utilisation et d'occupation du sol.

• **Application de l'article L.123.1,7° du Code de l'Urbanisme**

La commune a procédé à l'inventaire des sites, constructions et éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les éléments ainsi repérés sont mentionnés aux plans de zonage.

• **Caractéristiques de terrains** (article 5)

Seuls les terrains de la zone UDn sont rendus constructibles au delà de 1000 m², et ceci pour des raisons techniques liées aux contraintes de l'assainissement autonome.

• **Coefficient d'emprise au sol** (article 5)

Des coefficients d'emprises au sol ont été intégrés pour les zones à vocation résidentielle, afin de préserver une certaine aération du tissu urbain, antérieurement prévue aux travers des règles de taille minimum de parcelles conditionnant la constructibilité. Par ailleurs, ce coefficient est dégressif en fonction de la taille des unités foncières, afin de réduire l'impact des grandes opérations, donnant de ce fait une plus grande importance aux espaces libres et plantations.

3- L'ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

3.1. Le PLU antérieur



4 – TABLEAU DES SURFACES

Zones	Superficie en ha PLU révisé	% du territoire communal (superficie cadastrée)	Evolution 1997- 2005 (en ha)	Zones de 1997
UA, UAa	21,70			
UB, UB b, UB f	52,07			
UC	151,05			
UD, UD n	63,71			
UY, UYa, UY m	38,43			
Total U	326,96	55,91	+48,3	U
IAU	4.24			
IAUy	3,39			
IAUs	6,65			
Total I AU	14.78	2.45	-5.27	INA
IIAU	51.03			
II AU a	3,06			
IIAU y	20,35			
Total IIAU	74.44	12.73	-20.98	IINA
Total NB	0	0	-30,11	NB
Total A	0	0	0	
Total N	169,08	28,91	+8,56	ND
Superficie totale	585,26	100,00		
Espaces Boisés Classés	106.54	18.22	0,69	

3

les incidences du P.L.U.

Plan local d'urbanisme

PARTIE 3 -

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

I- ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT : ENJEUX	71
1. LES RESSOURCES	71
2. LA SANTÉ PUBLIQUE.....	71
3. SERVICES ET EQUIPEMENTS À LA POPULATION.....	72
4. PAYSAGES URBAINS ET NATURELS	74
II – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	75
1. LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN	75
2. LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS	76

I - ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT : ENJEUX

1. LES RESSOURCES

Enjeux : respecter le cadre naturel et préserver la diversité des écosystèmes en présence (forestiers, de talus, des ripisylves, de zones humides ou agricoles).

Boucau est édifée sur des terrasses alluviales à l'embouchure de l'Adour. On y distingue des parties basses le long de l'Adour, le Bas Boucau, et un plateau haut culminant à 50 mètres d'altitude, le Haut Boucau.

Le réseau hydrographique, ici peu développé, est essentiellement tourné vers l'Adour, à l'exception du ruisseau du moulin d'Huréous qui se perd dans les marais de la zone du Métro sur Tarnos. L'Adour qui appartient à un vaste bassin versant de 16 800 km² présente un régime hydrologique complexe influencé par les marées. Le débit est important et est de l'ordre de 320 m³/s au droit d'Urcuit.

Les espaces naturels sont représentatifs des milieux naturels les plus fréquemment rencontrés au Pays Basque et dans les Landes, à savoir :

- Les boisements du talus dominés par le chêne pédonculé avec la présence de pins maritimes notamment au niveau de la couronne boisée au Nord-Est. **Le bois Guilhou** aménagé pour la promenade et la découverte se distingue tout de même avec la présence de nombreuses autres essences de feuillus et de résineux.
- Les zones humides des fonds de vallons où se développent des prairies et des boisements humides alluviaux.



Ces espaces naturels peuvent accueillir quelques espèces animales rares ou peu communes comme certains rapaces.

La plupart des boisements du talus sont protégés (EBC) ou font l'objet d'un mode de gestion particulier (ENS). Les berges de l'Adour ont été identifiées comme susceptibles d'une inscription à l'inventaire Natura 2000. Seules les zones humides ne sont pas, ou peu, protégées.

Le milieu agricole, repoussé progressivement par l'urbanisation, ne couvre plus que 10 % de la commune soit 58 ha. Actuellement, l'espace agricole apparaît comme très morcelé et le plus souvent cerné par l'urbanisation.

2. LA SANTÉ PUBLIQUE

Enjeux

- **Economiser les ressources (eau et air) et garantir le maintien de leurs qualités**
- **Veiller à la santé et salubrité publiques**

2.1. L'eau : qualité et usages

La qualité passable des **eaux de l'Adour** mesurée au droit d'Urt reste en deça de l'objectif de qualité fixé par le SDAGE en 1996 pour l'horizon 2005 qui doit être de « bonne qualité ».

Boucau est alimentée en **eau potable** par un unique pompage sur la Nive au droit de la commune d'Ustaritz. L'eau fournie par le biais du syndicat intercommunal Boucau-Tarnos est de bonne qualité.

En matière d'assainissement collectif, Boucau possède un **réseau de type séparatif** recouvrant 90 % de la commune. Les secteurs non desservis par le collectif ou en réseau unitaire seront à terme raccordés au réseau collectif séparatif. Les eaux usées sont acheminées vers deux stations d'épuration : celle de Bayonne Saint-Bernard et celle de Boucau-Tarnos sur la commune de Tarnos. Cette dernière sera agrandie pour atteindre une capacité de 35 000 EH, dont 8 000 seront utilisables par Boucau.

2.2. L'air : contexte et qualité

En matière de qualité de l'air, le polluant dont les émissions sont les plus importantes dans l'air de l'agglomération bayonnaise, est l'ozone. En moyenne, l'indice ATMO le plus fréquemment relevé en 1999 à Bayonne était de 3, avec cependant des variations importantes comprises entre 2 et 6.

2.3. Les nuisances sonores

La commune de Boucau est traversée par des **axes routiers** importants (RN10, RD308 et RD 309) aux trafics élevés. Le niveau sonore engendré induit un classement sonore de ces infrastructures: les largeurs affectées par le bruit peuvent atteindre les 100 m de chaque côté de la voie (RN10 et RD 309).

La **voie ferrée** Irun-Bordeaux est par ailleurs classée comme infrastructure bruyante de catégorie 1 (largeur affectée par le bruit : 300 m).

Le Bas-Boucau est plus particulièrement affecté par ces nuisances sonores puisqu'il est tout à la fois concerné par la voie ferrée, la RD 308 et la RD 309 qui sont parallèles à l'Adour.

2.4. Risques naturels et technologiques

La commune accueille 29 **installations classées** dont six soumises à autorisation et pouvant présenter un risque technologique ou occasionner diverses nuisances. Ces établissements sont concentrés dans le Bas-Boucau, le long de l'Adour.

La Raffinerie du Midi est classée **SEVESO II** « seuil haut » et fait l'objet d'un périmètre de protection. La nature des risques encourus est de type «incendies et brûlures».



Par ailleurs, Boucau est aussi inscrit dans la catégorie des communes présentant un risque majeur lié au **transport de matières dangereuses**: le territoire est traversé par des canalisations de transport d'hydrocarbures liquides (le long de l'Adour) et de gaz (le long de l'avenue Charles de Gaulle et de la rue Latappy). Le risque existant est lié à la rupture de ces canalisations.

Le transport d'hydrocarbures par bateau depuis la mer jusqu'à la Raffinerie du Midi génère aussi un risque: une surveillance est rendue obligatoire depuis l'accostage jusqu'au départ des tankers.

En matière de **risque naturel** et selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune est bien soumise aux risques de «mouvements de terrains d'inondations par crue rapide». Toutefois, aucun PPR ou PPRN n'a pour l'instant été prescrit sur la commune.

2.5. Sites pollués et préventions des pollutions et des risques

Deux sites pollués sont présents sur la commune de Boucau. Le premier présente une pollution chimique et radioactive (site Réno en cessation d'activité). La pollution radioactive a fait l'objet d'un traitement par excavation et par confinement. Le deuxième site présente une pollution potentielle du sol et du sous-sol. Il est actuellement occupé par la Raffinerie du Midi. Un diagnostic initial et une évaluation simplifiée des risques ont été prescrits par arrêté en 1998.

Au cours de cette même année, le Secrétariat Permanent pour la Prévention des Pollutions Industrielles et des Risques de l'estuaire de l'Adour (S3 PI) a été créé afin d'informer le public sur les activités et les risques encourus.

3. SERVICES ET ÉQUIPEMENTS A LA POPULATION

Enjeux: assurer un bon niveau de cadre de vie et répondre aux besoins des habitants

3.1. Equipements et services publics:

Les équipements et services présents à Boucau correspondent à ceux d'une commune de ses caractéristiques, accueillant près de 7000 habitants et

placée dans l'immédiate proximité d'un pôle comme celui de Bayonne.



L'entretien et l'amélioration des éléments existants est toutefois nécessaire, et particulièrement urgente pour l'école du bourg.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Lèbe sera en outre l'occasion d'aménager de nouveaux espaces publics et d'installer de nouvelles aires de jeux.

3.2. Services marchands de proximité

Le recensement de l'offre commerciale effectué en 2000 sur la commune montre la forte proportion de locaux vacants dans le centre-ville (18%). Néanmoins, selon l'étude «Cercia» de 2000, ce centre-ville résisterait bien face à l'évolution des comportements d'achat des ménages, orientés vers la grande distribution et utilisant massivement la voiture: le centre de Boucau reste en effet le premier site d'achat des habitants de la commune.

Le centre de Boucau conserve une densité du bâti qui le destine à une fonction commerçante.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Lèbe sera l'occasion de compléter cette armature avec l'accueil envisagé de nouveaux commerces, notamment alimentaires, en pied d'immeuble (supérette entre 200 et 400 m²).

3.3. Déplacements

Le Pont Sémard reliant la RD 460 à Tarnos a déjà contribué à améliorer l'accessibilité de la commune par les moyens de transports individuels et aucune congestion d'axes n'est à déplorer sur Boucau pour y accéder ou en sortir.

L'offre de transports collectifs s'est par ailleurs étoffée avec l'ouverture d'une troisième ligne de bus permettant de mieux relier le bas et le haut de Boucau, même si l'abaissement du niveau global de cadencement est à déplorer. Enfin, Boucau a l'immense avantage de pouvoir bénéficier d'une desserte ferroviaire.

En complément de cette desserte, c'est dans le domaine des déplacements doux (vélo et piétons) que des efforts importants seraient à engager.

3.4. La gestion des déchets

Elle est prise en charge par le SITCOM Côte Sud des Landes qui assure la collecte, le traitement et l'élimination de ces déchets. Sont en place une collecte non sélective en porte-à-porte, ainsi que des conteneurs collectifs et individuels dans certains lotissements. Bien que des points-tris et une déchetterie soient disponibles sur la commune voisine de Tarnos, ces équipements sont déficients à Boucau même.

Les DIB sont directement pris en charge par les industries.

3.5. L'assainissement

La majeure partie du territoire est aujourd'hui couvert par un réseau d'assainissement du type séparatif. D'autre part, une bonne partie des interventions prévues dans le schéma directeur d'assainissement ont déjà été réalisées permettant notamment la nette amélioration de la gestion des eaux pluviales. Enfin, les installations traitant les effluents sont satisfaisantes.

3.6. L'alimentation en eau potable

Boucau est membre du Syndicat Intercommunal Boucau-Tarnos et est alimenté par l'usine de la Nive située sur la commune d'Ustaritz. Cette alimentation sera sécurisée par la mise en place de périmètre de protection pour la préservation de la ressource.

4. PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

Enjeux: éviter une banalisation du tissu urbain, voire sa dégradation en centre ville; améliorer la qualité des espaces publics.

Plusieurs entités paysagères structurent le territoire communal :

- **La zone industrielle et portuaire en bord d'Adour** avec la présence de la voie ferrée. Le port de la Cale apparaît comme le seul espace aménagé à la disposition du public.
- **Le bourg du Bas Boucau** ou le centre-ville forme une entité paysagère bien distincte, séparée de la zone industrielle par la voie ferrée. Peu homogène ce centre ne présente que très peu d'édifices remarquables. Cependant le bâti courant, hérité de l'histoire industrielle, constitue un élément fort de l'identité boucalaise.

On note un déficit important d'espaces publics, dont la présence tend à se réduire au profit de la voiture. Les lieux publics existants, que ce soit les équipements ou les jardins, sont mal reliés entre eux et font de ce centre un espace peu lisible.

- **Le talus** : il présente une alternance d'urbanisation et de boisements.
- **Le plateau** : anciennement agricole et d'urbanisation récente, le plateau est la partie la plus hétérogène du territoire communal. Il présente un paysage résidentiel contemporain enserrant des espaces non bâtis (le plus souvent encore agricoles).
- **La RN 10** : elle présente un paysage spécifique des entrées de ville qui vient se juxtaposer au tissu urbain boucalais.
- **Les ruisseaux** : ils forment des coupures d'urbanisation peu accessibles délimitant Boucau de Tarnos et de Bayonne.

Atouts / faiblesses / risques

• Concernant les zones d'urbanisation du plateau

- Risques d'une banalisation des espaces résidentiels :
 - uniformisation de l'espace par une forme urbaine unique (le pavillonnaire),
 - des espaces publics basiques dans leur traitement, et absence d'espace public majeur.
- Des éléments remarquables à mettre en valeur
 - les boisements en tant que coupures d'urbanisation, espace de loisirs de proximité, potentiel pour des liaisons douces ...
 - les vues remarquables en tirant parti de la topographie.

• Concernant le secteur du centre ville

- Risque d'une dégradation du cadre de vie :

Le centre ville cumule un ensemble de handicaps : bâti dégradé, de qualité architecturale variée, espaces publics déqualifiés, déclin progressif du petit commerce...

• Des éléments remarquables à mettre en valeur :

- Un tissu urbain original : les typologies de maisons ouvrières (qui dessine un centre ville dense et à la fois aéré avec la présence des jardins); des traces du passé rural de Boucau; un caractère architectural des édifices publics des années 30 (le restaurant municipal, l'Apollo),
- Des sites à forte potentialité paysagère comme la Cale du Boucau.

II - LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

1- LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

1.1. La ressource foncière

• *La maîtrise du développement urbain*

La commune a choisi d'axer son développement urbain sur un seul grand secteur, celui de la Lèbe, et de préserver les autres grands potentiels d'urbanisation pour le futur (zones IIAU).

• **Le renouvellement urbain de certains secteurs urbanisés**

Les actions en faveur du renouvellement urbain au niveau des quartiers du centre-ville, de la Gargale ou des Terrains Duprat, concourent à une gestion économe du foncier.

1.2. Préservation du caractère des quartiers

Le projet de PLU préconise des formes urbaines adaptées aux spécificités des quartiers. Il s'agit de lutter contre la tendance actuelle à la banalisation de l'espace urbain. La pertinence du choix de la forme urbaine souhaitée pour chaque lieu répond à des critères multiples, comme :

- la proximité/éloignement des pôles de services,
- la qualité des ambiances paysagères des sites, la volonté de créer des transparences sur un paysage remarquable,
- l'homogénéité des formes urbaines existantes, qui définit une identité spécifique...

Il a donc été défini 4 types de zones, avec des formes urbaines différenciées :

- l'habitat dense type centre-ville (zone UA) qui recouvre les parties agglomérées de la commune, le centre ville commerçant (rues Barthassot, Biremont, place sénard), le secteur du collège, le secteur de la rue Perse.
- le petit collectif R+2 (zone UB, IAU) qui recouvre les zones d'urbanisation mixant immeuble collectif et pavillonnaire dense : secteur Vigo/Haoucats, la Gargale, secteur de la rue Lassalle en continuité du centre-ville, un petit secteur de Pichepaou, le secteur des terrains «Duprat».
- la maison de ville (zones UC) qui recouvre des zones à caractère résidentiel, essentiellement de maisons individuelles denses, isolées ou groupées qui recouvrent la majeure partie du territoire communal, et notamment les zones situées le long des axes principaux de circulation, le bas Boucau (quartiers Marx Dormoy, Bellevue, Mousserolles), les cœurs d'îlot de la rue Perse.
- le pavillonnaire (zones UD) qui recouvre des zones à caractère résidentiel, essentiellement de pavillonnaire traditionnel (maisons isolées). Les objectifs sont ici de mettre en valeur les points forts du paysage urbain par le maintien du caractère paysager des coteaux (Picquessary), le maintien du caractère rural des zones de Tuc et de La Proye et la préservation des transparences sur les espaces naturels ou boisés (bas de la rue Glize, rue Lassalle, rue de Matignon). Il s'agit par ailleurs de ne pas densifier dans des zones encore mal desservies (Nanot) ou d'éviter une occupation anarchique par des activités commerciales des secteurs pavillonnaires longeant la RN 10.

1.3. La requalification des entrées de ville

Le PADD exprime des objectifs en terme de requalification de l'interface entre la cale et la place Sémard. La réalisation de ces projets n'est pas liée directement au document de PLU, mais relève de politiques supracommunales pouvant faire intervenir une multitude d'acteurs. Il en est donc ainsi pour le projet de franchissement des voies ferrées ou de réalisation du boulevard portuaire.

2- LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS

2.1. Préservation et valorisation des zones naturelles et boisées

La plus grande partie des grands espaces boisés, ainsi que les petits cours d'eau et leurs vallons sont classés au PLU en Espaces Boisés Classés, doublé d'un classement en zones naturelles. Il s'agit, notamment, de préserver la couronne boisée du Boucau pour ses valeurs naturelles et pour maintenir la qualité du cadre de vie des Boucalais.

Ces espaces sont en effet des potentiels forts : éléments qualitatifs du cadre de vie et des paysages urbains, espaces de loisirs de proximité, support potentiel des liens entre les nouveaux quartiers via des chemins ou sentiers de randonnée (projet de sentier en boucle). Ils sont par ailleurs d'autant plus rares et précieux qu'ils se situent dans un contexte fortement urbanisé.

2.2. La préservation des ressources et la gestion des risques

• *Le réseau d'assainissement*

Le réseau collectif d'assainissement évolue. L'objectif de la commune étant de raccorder à terme tous les secteurs urbains.

Les zones non desservies par l'assainissement collectif ne sont pas étendues, et seront raccordées ultérieurement au réseau public. De même, les parties de réseaux encore en réseau unitaire seront petit à petit remplacés par un réseau séparatif.

Concernant le réseau d'eaux pluviales, la commune rattrape son retard par la construction de 2 bassins d'orages, dans les quartiers Esbouc et Cousté.

• *Le traitement des déchets*

Le PLU prévoit un emplacement réservé pour l'accueil d'une déchetterie avec compostage des déchets verts.

• Une réflexion sur la collecte des emballages ménagers afin d'améliorer le pourcentage du recyclage devrait être engagée dans le cadre du SITCOM Côte Sud des Landes.

• *Les risques industriels*

Le PLU intègre les servitudes liées à la présence d'une installation type Seveso. Deux périmètres Z1 et Z2, dans lesquels des prescriptions particulières s'appliquent.