



COMMUNE DE BIARRITZ

MODIFICATION N° 1 DU PLU

NOTE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
en date de ce jour
BAYONNE, le 01 OCT. 2004

P. LE PRÉSIDENT
LE VICE PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ



PLAN LOCAL D'URBANISME

de

BIARRITZ

NOTICE DE PRESENTATION

DE LA MODIFICATION n° 1

du P.L.U. approuvé le 22 décembre 2003

**La présente notice porte sur la modification n°1 du P.L.U. de BIARRITZ.
Elle complète et modifie le rapport de présentation en vigueur.**

DISTRICT DE BAYONNE - ANGET - BIARRITZ

I - PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de BIARRITZ a été approuvé, par délibération de la Communauté d'Agglomération BIARRITZ-ANGLET-BAYONNE du 22 décembre 2003.

Ladite modification est tout à fait mineure puisqu'elle concerne uniquement deux points :

1° - la modification du document réglementaire, permettant la réalisation d'une opération de logements sociaux conventionnés, conformément au Plan Local d'Habitat et conformément à la loi SRU, par suppression du secteur UBt au profit de la zone UB.

2° - la suppression d'une servitude de l'emplacement réservé N° 18 pour le confortement des falaises LOU BASCOU, après réalisation de ladite opération.

Par ailleurs, il sera mis en place une servitude d'espace vert protégé pour confirmer le caractère inconstructible de ce secteur de falaise, ainsi qu'une modification réglementaire, pour le secteur Nf, pour permettre la réhabilitation après démolition et reconstruction des anciens établissements de bains situés au pied de ladite falaise.

Conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune,
- n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé, une zone agricole naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le présent rapport de présentation constituera, après approbation du projet de modification, un complément au rapport de présentation approuvé le 22 décembre 2003.



**SITUATION DES POINTS
OBJETS DE LA MODIFICATION
DU P.L.U.**

- 1 - Terrain pour logements, Alcédo
- 2 - Zone de falaises, Lou Bascou

Réf.: BW/P2/modification-n°1-PLU/PLAN-situation.cdr

II - ETAT DU SITE ET INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

ETAT INITIAL DU SITE ET MOTIVATION DE LA MODIFICATION

a) - Terrain rue d'Alcedo

Le site se situe au Nord-Ouest de la commune de BIARRITZ dans le quartier Saint Charles.

Le terrain en question qui appartient à la Ville de BIARRITZ fait une superficie d'environ 3 000 m², limité au Nord par la rue d'Alcedo et au Sud par un jardin public.

Ledit terrain se situe dans un secteur urbanisé dense.

Le P.L.U. en vigueur avait qualifié cette partie d'îlot en secteur « UBt » afin d'en limiter l'occupation à l'hôtellerie. Il s'avère plus judicieux de permettre une opération de logements, d'où la modification du P.L.U..

b) - Falaise Lou Bascou

Les terrains en question sont situés sur la falaise de la Côte des Basques, à l'Ouest de la commune de BIARRITZ en bordure de l'océan, entre l'Avenue Beurivage (carrefour Hélianthe) et la plage de la Côte des Basques.

Le secteur Nf attribué à la falaise ne permet pas, au P.L.U. actuel, la reconstruction des établissements de bains sur l'emplacement actuel. A la suite des travaux de confortation de la falaise, il importe de reconstituer les établissements de bains, suivant les dispositions qui les caractérisaient avant l'effondrement de la falaise sur ceux-ci.

ENVIRONNEMENT BATI ET PAYSAGER

a) - Terrain rue d'Alcedo

- Le terrain s'inscrit dans un environnement bâti dense et très urbain. Il se trouve à proximité de grands collectifs des années 1970 de plus de 6 niveaux, notamment un programme situé au Nord-Est de ce type.

Au Nord se trouvent des villas individuelles entre ledit terrain et l'Avenue du Golf.

b) - Falaise Lou Bascou

- Les terrains sont bordés à l'est, en haut de falaise, par la villa « Lou Bascou » classée comme édifice très intéressant, au titre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de BIARRITZ.
- Au Nord se situe l'immeuble « Le Sunset », immeuble des années 1975 de plus de 8 niveaux.
- Au sud s'étend un long espace de promenade sur la falaise.
- Entre le Sunset et l'espace de promenade, au pied de la falaise au droit de Lou Bascou, on trouve les anciens établissements de bains, implantés, sous la forme d'un immeuble linéaire, sur le même alignement que le Sunset.



Les éléments majeurs composant le secteur Nf :
Dans le périmètre du secteur Nf : 1 - Immeuble Hélianthe, 2 - Fronton et tennis, 3 - villa Lou Bascou, 4 - parking, 5 - villa, 6 - parking public et promenade en corniche, 7 - square Jean-Baptiste Lassalle, 8 - ancien Etablissements de Bains
Hors secteur Nf : A - L'immeuble le « Sunset ».



Vue sur l'ensemble de la Cote des Basques, avec au premier plan l'immeuble le Sunset.



Juste à droite du Sunset (A), Les Etablissements de Bains (8)



Vue depuis la promenade sur la falaise (6)



Vue de la falaise depuis Lou Bascou



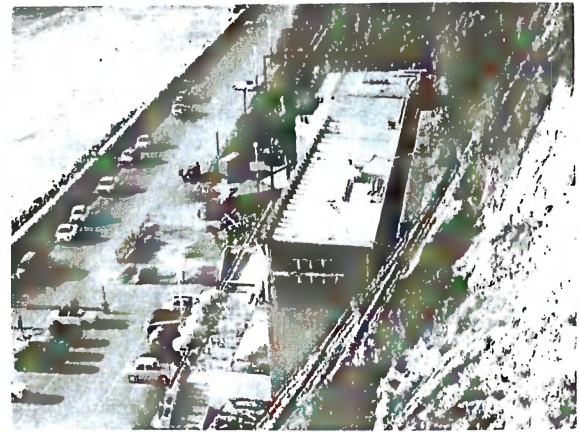
Le parking public (6)



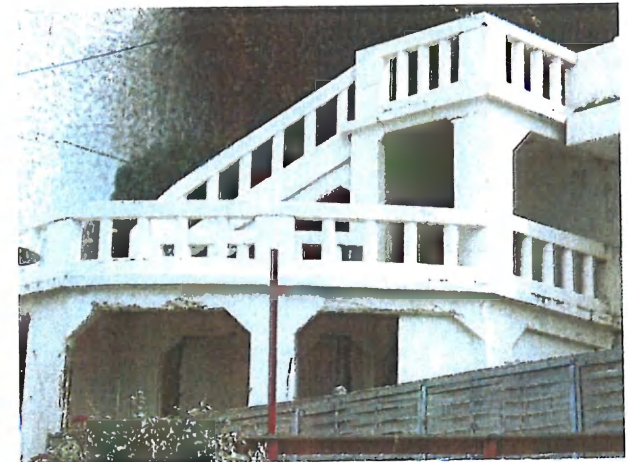
Interstice et parking (4) entre Lou Bascou (3) et la villa (5)



La falaise située au dessus des Etablissements de Bains et en contrebas de la villa Lou-Bascou pendant les travaux de confortement ; cet espace forme un espace vert à protéger au P.L.U. modifié.



Documents sur l'état des lieux pris à la suite de l'effondrement du 25 mars 1971 : Les établissements de bains se présentaient suivant un volume parallélépipédique, avec une seule façade coté océan, comportant un rez de chaussée, un étage en entresol et un étage avec balcon.



Construit en 1930, les établissements de bain de la Cote des Basques se présente sous la forme d'une architecture sur une façade unique, inspirée par le mouvement moderne : la structure de béton y est fortement exprimée ; il n'y a plus de référence de détails aux styles classiques, toutefois le système de la travée (baies, poteaux, consoles) s'inscrit dans les canons de la composition classique (proportions) ; les décors sont simples en laissant le béton s'exprimer par ses structures (poteaux, poutres et goussets, garde-corps). On remarque la qualité graphique donnée par l'architecture de l'escalier.

MILIEU NATUREL

a) - Terrain rue d'Alcedo

Le secteur ouvert à la construction n'est concerné par aucune protection naturelle. Il s'agit d'un terrain sans aucun attrait particulier. Les abords, en espaces verts protégés sont préservés ou aménagés en préservant l'espace vert.

b) - Falaise Lou Bascou

La falaise Lou Bascou ne comporte également aucune végétation, protection naturelle. Le confortement de la falaise s'est traduit par la suppression partielle de la végétation de falaise.

DESSERTE EN RESEAUX

a) - Terrain rue d'Alcedo

Le terrain ALCEDO est desservi par les différents réseaux, eau, assainissement, électricité par la rue d'Alcedo, ce qui de tout temps a justifié son classement en zone urbanisée.

b) - Falaise Lou Bascou

Concernant le secteur Lou Bascou celui est desservi par les différents réseaux (falaises de la Côte des Basques et Hélianthe).

III – IMPACTS DU PROJET ET MESURES MISES EN ŒUVRE

Sur le plan social

a) - Terrain rue d'Alcedo

La modification du P.L.U. aura pour principal avantage, de permettre la création d'une opération d'une cinquantaine de logements sociaux dans le contexte actuel d'un besoin prioritaire de création de logements sociaux, notamment par rapport au Programme Local d'Habitat et à la loi S.R.U. il s'agit d'un projet d'une utilité publique incontestable. La situation du terrain en continuité d'un quartier animé, disposant de commerces et de service contribuera à renforcer le poids de la population permanente.

b) - Falaise Lou Bascou

Le ré-emploi des anciens établissements de bains peut permettre d'y développer les besoins liés aux activités de la mer, notamment les surfeurs, s'agissant d'un lieu très prisé par ceux-ci.

Sur le plan environnement bâti et paysage

a) - Terrain rue d'Alcedo

Concernant l'opération Alcédo, il y aura la création d'un immeuble bâti dans un milieu déjà urbain, étant précisé que le jardin situé au Nord permettra la conservation d'un espace naturel entretenu, aménagé et ouvert au public.

b) - Falaise Lou Bascou

Les anciens établissements de bains peuvent être considérés comme un élément de la mémoire locale ; cette modification permettra la réhabilitation et le réaménagement des établissements de bains de la Côte des Basques, bâtiment à l'état de délabrement et de ruine depuis une trentaine d'années, compte tenu des éboulements et affaissements de la falaise.

Il s'agira par ailleurs de la réhabilitation d'un bâtiment qui faisait partie du patrimoine architectural balnéaire de la commune, ce projet consiste à réhabiliter et reconstruire, dans son volume, avant l'effondrement de la falaise sur cet immeuble. Ce bâtiment n'avait pas été l'objet d'une protection, en Z.P.P.A.U.P., lors de son élaboration, en raison des incertitudes concernant, à cette époque le confortement de la falaise.

Au niveau du paysage, l'espace vert protégé qui sera inscrit dans le document graphique conforte le caractère inconstructible de ce secteur, notamment par rapport à la falaise et sa vocation naturelle et paysagère.

Sur les accès et les circulations

Concernant Alcédo, il n'y a aucun problème de desserte vu que la rue d'Alcédo présente toutes les caractéristiques nécessaires à une accessibilité sans aucun problème de sécurité.

De la même façon, au niveau des établissements de bains, il y a une desserte actuellement par la voirie du Boulevard du Prince de Galles.

Impact sur l'eau

- eaux pluviales et eaux usées :

Les écoulements d'origine pluviale ainsi que les eaux usées, seront pris en compte dans le cadre de la réalisation du projet pour être raccordés aux réseaux publics existants conformément à la réglementation en vigueur.

IV - COMPATIBILITE AVEC LES NORMES NATIONALES ET LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Les mesures prévues par ladite modification sont compatibles aux dispositions des lois SRU, UH, la loi Littoral, l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'article L. 122-2 et également avec les différentes servitudes d'utilité publique.

V - MODIFICATION DU TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

Le tableau des surfaces des zones ne sera modifié que pour la zone Ubt, qui disparaît du Plan Local d'Urbanisme de BIARRITZ.

La superficie de la zone en question sera rajoutée à celle des zones UB.

C'est ainsi que la zone UB qui faisait 30,76 hectares fera après cette modification 31,11 hectares.