

Réf. : BW/Ps/Biarritz/Notice -Rév_Simpl-n°3.doc

3

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE BAYONNE – ANGLET – BIARRITZ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.
BIARRITZ**

**NOTICE DE PRESENTATION
DE
LA REVISION SIMPLIFIEE n°3
Relative à l'extension du Musée de la Mer**

P.L.U. (ex. P.O.S.)	PRESCRIT	Arrêté	Publié	Approuvé
Elaboration	14.11.75	04.07.77 (partie sud) 02.09.79 (partie nord)	02.08.77 (partie sud) 31.10.79 (partie nord)	25.07.80
Révision n°1	04.12.85	10.07.87		30.09.88
Révision n°2	16.07.91	13.06.94		27.03.95
Révision n°3	04.02.02	30.04.03		22.12.03
Modification n°1				01.10.04
Modification n°2				07.04.05
Modification n°3				03.11.06
Révision simplifiée n°1				16.11.07
Révision simplifiée n°2				16.11.07
Modification n° 4				03/10.08
Révision simplifiée n°3	03.10.08			

Service de l'Urbanisme Ville de BIARRITZ
GHECO urbanistes
Février 09

CONTEXTE ET SITUATION

La ville de Biarritz soucieuse de renforcer son attractivité touristique s'est engagée dans un projet ambitieux de rénovation de son aquarium et de création d'un équipement dédié à l'Océan.

La révision simplifiée du P.L.U. de BIARRITZ est destinée à permettre l'extension du Musée de la Mer en sous-sol à l'arrière du sémaphore.

Une partie du projet se situe dans la zone Ner actuelle (au nord du tunnel qui traverse le rocher).

Le cercle rouge ci-après situe le projet de modification du PLU par la création du secteur UAg qui permettra de réaliser l'extension du musée, sans altérer le caractère paysager du lieu.



UN ENJEU MAJEUR POUR LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

LE PROJET ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

L'évolution mondiale du tourisme se traduit par une croissance considérable du marché, mais aussi une augmentation parallèle de la concurrence.

Pour le seul tourisme d'affaires, au cours des quinze dernières années, le nombre de destinations européennes capables de recevoir des congrès d'importance a décuplé.

Le développement du marché est par ailleurs universel grâce à la multiplication des moyens de transport, aériens, ferroviaires, ou autoroutes. Il n'y a plus d'obstacles réels de distance pour passer des vacances loin de son lieu d'habitation. Et cela d'autant plus que les prix ont diminué d'une façon importante, notamment grâce à la pratique des séjours organisés par « tours operators ».

Dorénavant, l'approche du tourisme par la seule notion de « destination » n'est plus suffisante. Les touristes viennent dans une ville réputée pour sa beauté, son animation ou son histoire. Mais la logique qui l'emporte est celle des produits touristiques proposés et des prix, c'est-à-dire comme sur tous les marchés, la recherche du meilleur rapport qualité-prix.

La Ville de Biarritz n'échappe pas à cette concurrence et si elle n'évolue pas dans son offre touristique pour être totalement compétitive, elle perdra des parts de marché très rapidement, c'est-à-dire des emplois et de la richesse créée.

Il y a longtemps que la logique des produits touristiques s'est imposée chez nous, par la mise en marche du golf, de la thalassothérapie, de la fréquentation de week-end, du tourisme d'affaires, de l'identité culturelle spécifique des festivals, des expositions et des spectacles en général.

Le poids des investissements nécessaires, pour être compétitif avec des villes dont les équipements sont récents, est tel qu'il n'est plus question aujourd'hui de vivre sur une « haute saison » qui s'est réduite en France comme peau de chagrin et atteint actuellement au maximum un mois de demi dans l'année.

Il y a désormais nécessité absolue d'attirer des clientèles diversifiées, à la fois française, européenne et extracontinentales pour assurer une activité à l'année. Lorsque s'est ouvert récemment un grand hôtel de luxe, son coût a été de l'ordre de 20 M€, il est évident que son amortissement peut se faire exclusivement sur une longue période, avec une ouverture permanente.

Et pour renforcer les chances d'une fréquentation multi-saisons sur la base des atouts propres d'une destination, il faut comme cela se fait partout en France et en Europe, disposer d'équipements attractifs modernes qui soient facteur d'animation, de divertissement, mais aussi motif de visite pendant une journée, un week-end ou à l'occasion de vacances.

Le choix fait par Biarritz, au cours des années passées, a été celui de la culture et donc de la création autour d'équipements d'accueil très performants comme la Gare du Midi (1 500 places), le Casino Municipal (800 places) ou le Colisée (220 places), des festivals qui attirent du monde venant de partout et cela en dehors de la période de haute saison. La ville s'est mobilisée pour organiser ce type de manifestations entre le 1^{er} janvier et Pâques, période traditionnellement d'activité moindre, et entre septembre et novembre, période où s'est construite sa notoriété.

Une orientation nouvelle est proposée aujourd'hui : organiser une attraction forte autour de ce qui est l'essence de la culture locale, c'est-à-dire l'Océan. Ce projet « Biarritz Océan » consiste à présenter d'une façon ludique, scientifique, pédagogique, les poissons dans leur grande variété et le milieu océanique dans sa complexité, sa richesse, la fragilité de son équilibre écologique et dans sa contribution à la survie de l'homme.

Le projet doit être comparable avec les structures qui se sont créées un peu partout, à Boulogne-sur-Mer, Lorient, Cherbourg, Brest, La Rochelle et en Espagne dans des cités aussi célèbres que San Sébastian ou Valencia (architecture de Calatrava).

Le projet « Biarritz Océan » repose d'une part sur la construction d'une Cité de l'Océan qui est en cours de réalisation et qui est financée au titre du Contrat de Plan Etat-Région, d'autre part sur l'extension du Musée de la Mer.

Ce dernier a été ouvert en 1933 dans un superbe bâtiment art-déco. Il comprend actuellement 3 500 m² de surfaces d'exposition et présente les poissons du Golfe Cantabrique, c'est-à-dire de la zone océanographique proche de Biarritz.

L'idée est d'en doubler la capacité d'accueil pour le rendre compétitif par rapport aux musées récents et donc de porter sa superficie d'exposition à 7 000 m² en même temps que de créer un grand aquarium géant de 1400 m³, dans lequel seront présentés des gros poissons.

L'approche spécifique retenue concerne la faune entre Biarritz et les Caraïbes, c'est-à-dire tout au long du Gulf Stream qui est un des éléments essentiels du climat de la région.

La construction se fera en sous-sol et les objectifs économiques sont importants puisque l'actuel Musée de la Mer reçoit 230 000 visiteurs payants par an et que l'objectif de « Biarritz Océan » est d'atteindre 500 000 entrées par an, dont 350 000 au Musée de la Mer et 150 000 à la Cité de l'Océan et du Surf.

Bien entendu, une large partie de la clientèle sera locale et en provenance des vacanciers de la côte et du Pays Basque. Mais il est recherché également, avec la création de cet équipement nouveau et original, une clientèle supplémentaire attirée par l'excellence du produit.

A partir du projet Biarritz Océan, différentes activités complémentaires se grefferont notamment la création qui vient d'être décidée par le Conseil de l'Europe, d'un Centre d'Etudes des Risques Côtiers pour l'Atlantique, lié en réseau avec le Centre de même nature prévu à Montevideo (Uruguay).

La mise en œuvre du projet « Biarritz Océan » et donc de l'extension du Musée de la Mer constitue l'une des deux grandes réalisations sur lesquelles la ville compte pour élargir substantiellement son offre touristique.

La deuxième réalisation sera la Halle d'Iraty, en cours de construction par la Communauté d'Agglomération, dont l'objet est d'accueillir des salons et foires, que les structures actuelles ne permettent pas de recevoir. Sa superficie d'accueil sera de 8 000 m².

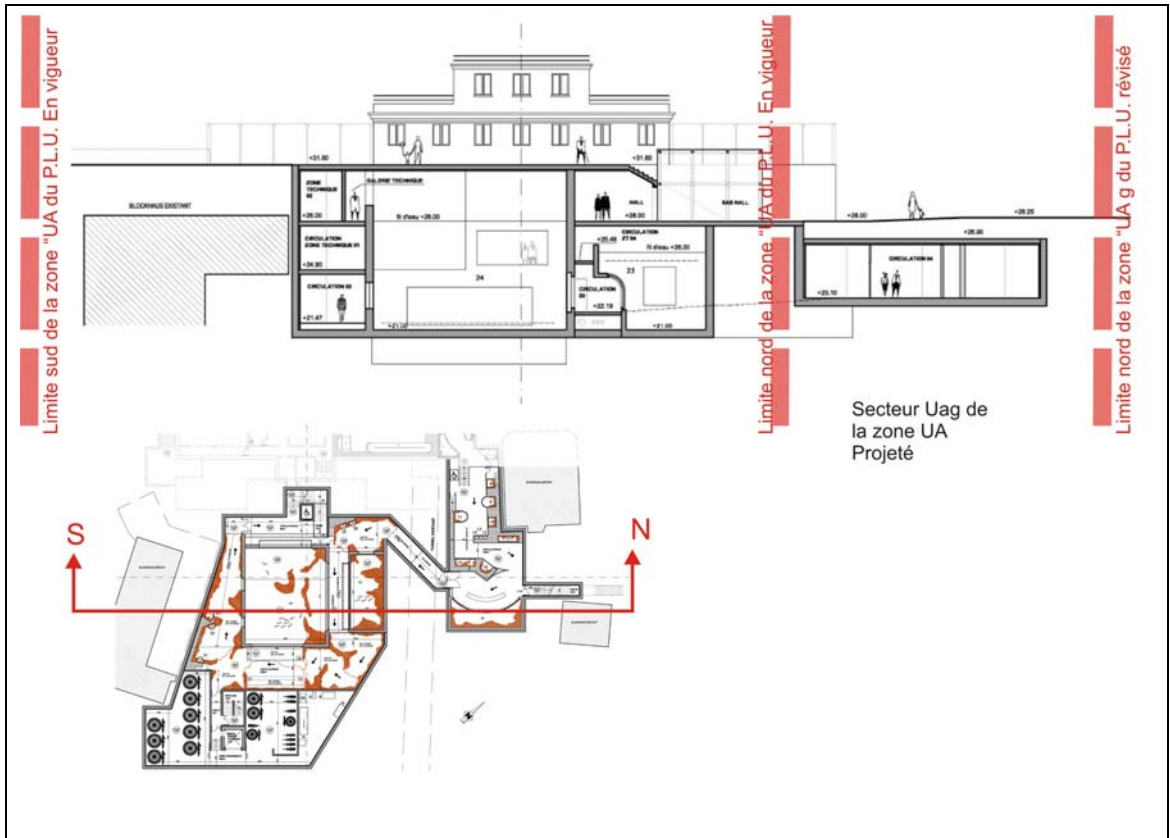
L'enjeu économique est considérable puisque, grâce à ces deux équipements, il est attendu une augmentation du taux de fréquentation des hôtels de Biarritz (2 500 chambres) de trois points.

A l'heure qu'il est, ces hôtels sont occupés à 62 % pendant 365 jours. L'ambition d'atteindre 66 %, dans les cinq années qui viennent suppose non seulement de garder les parts actuelles de marché mais de les élargir. De ce point de vue, le projet « Biarritz Océan » est donc porteur d'emplois et d'activités nouvelles pour Biarritz.



A – LE PROJET

Le projet, objet de la révision simplifiée, porte sur l'extension du Musée de la Mer. Dans la partie « naturelle » du site, cette extension se fait en sous-sol, de manière à reconstituer une épaisseur de terre suffisante pour restituer la végétation.



Le sémaphore, emblématique de l'Atalaye, est conservé, la majeure partie du Musée de la Mer s'inscrit au droit du parking actuel et du terre-plein sud du blockhaus. La partie nord est réalisée en sous-sol, en préservant une épaisseur d'en moyenne 1,00m de terre.



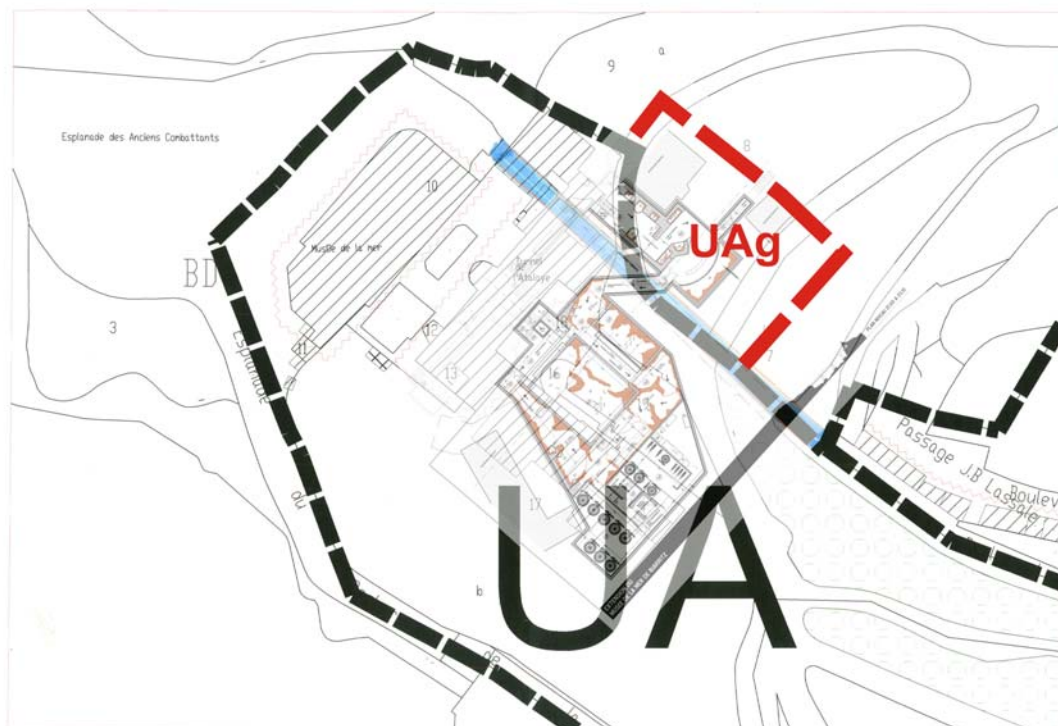


Situation du projet : la partie souterraine occupe l'espace en herbe et quelques arbustes situés le long du parking actuel. Le paysage de plateau dégagé, arboré en « transparence » sera reconstitué après travaux.

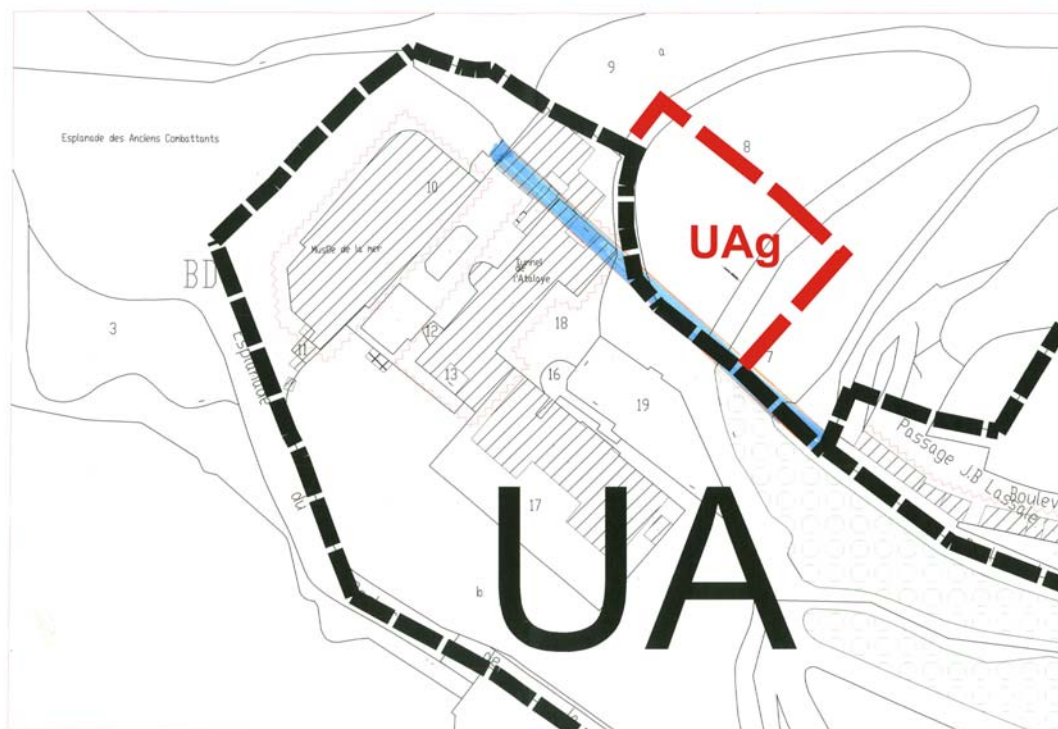


Vue depuis la plage, par-dessus le casino, la partie concernée par l'installation en sous-sol ne situe dans la « clairière », sur « l'à-plat » du plateau. Les arbres qui couronnent le plateau ne sont pas touchés lors du chantier, la perspective paysagère est inchangée.

B – LES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE



Le plan ci-dessus représente l'emprise projetée en sous-sol, en secteur projeté en UAg au P.L.U. révisé.



Le zonage sera ainsi disposé sur « l'à-plat » du plateau de l'Atalaye, sur la partie nord du sémaphore.

C – LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Le règlement est modifié uniquement pour les articles UA1 et UA2 ; la création d'un secteur UAg est mentionnée et les conditions d'occupation du sol sont limitées aux équipements publics liés à la mer et sous condition d'être construits en sous-sol et couverts d'un mètre de terre végétale. La possibilité d'émergences est prévue pour des raisons de sécurité et d'hygiène.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Un secteur UAg est destiné à l'extension des équipements, à condition d'être réalisés en sous-sol.

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De plus en secteur UAg, tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, sauf les équipements publics muséographiques liés à la mer.

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

Et à l'intérieur des parcs et espaces verts protégés situés en secteur UAg, les équipements publics, à condition qu'ils soient construits en sous-sol et préservent 1,00 de terre végétale sur leur couverture pour la végétalisation de la surface en herbe et arbustes; les ouvrages destinés aux ventilations et aux accès de sécurité sont autorisés dans la limite de 15m² pour le secteur concerné.

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article est inchangé

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Cet article est inchangé

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est inchangé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article est inchangé

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article est inchangé

ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article est inchangé

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article est inchangé

ARTICLE UA 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article est inchangé

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article est inchangé

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article est inchangé

i - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc..),

- 1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 10 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par activité.

j - Autres catégories : la détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

Pour les constructions d'intérêt général le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation

ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Cet article est inchangé

ARTICLE UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Cet article est inchangé

CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SUR LES EQUIPEMENTS, LES SERVITUDES ET AUTRES LEGISLATIONS :

Réseaux :

Le site est assaini et desservi dans les conditions satisfaisantes pour le fonctionnement de l'équipement,

Transports

Une politique de transport collectif est progressivement mise en œuvre sur la Cote Basque, l'agglomération et la ville, avec notamment le développement des parkings relais et navettes.

Servitudes

La modification du zonage n'affecte pas les servitudes en vigueur, elle n'affecte pas directement la Z.P.P.A.U.P. dont le dispositif réglementaire permet des implantations en sous-sol sur l'espace concerné ; toutefois, le projet justifie une modification de la Z.P.P.A.U.P. pour la modification d'altitude de l'espace du parking situé derrière le musée de la mer.

Loi littoral

Le projet se situe dans la bande des 100m du rivage et en espace remarquable, mais au droit d'une zone urbaine. Il s'agit d'une extension ponctuelle de la zone UA, pour un équipement (UAg) dont les conditions d'occupation lui imposent l'enterrement à 1,00 au dessous du niveau du sol actuel avec recomposition du milieu naturel actuel.

Environnement

L'étude environnementale, jointe au présent dossier d'enquête (Etude Géociam), traite de manière spécifique de l'environnement au projet et des incidences

On y trouve les chapitres suivants :

LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

- Compatibilité avec le PLU
- Compatibilité avec la loi Littoral (Circulaire du 20 juillet 2006)
- Compatibilité avec les sites protégés (site Natura 2000 et ZICO)
- Compatibilité avec les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

LE DOCUMENT D'INCIDENCES

- Analyse de l'état actuel du milieu – Diagnostic environnemental
- Incidences temporaires possibles liées au chantier et préconisations
- Incidences permanentes et préconisations

On note les conclusions suivantes (extraits):

« Le projet d'extension du Musée de la Mer bien que situé à la limite du site Natura 2000, ne fait pas partie du zonage. De plus, à la vue de son implantation en sous-sol, ce projet ne portera pas atteinte au site (cf. dossier d'incidences). »

« Le projet d'extension du Musée de la Mer est prévu dans les orientations 2001-2010 du PADD et s'insère complètement dans les réflexions de développement durable de la Ville de Biarritz. La révision du PLU prend donc en compte les objectifs de la municipalité ».

Incidences permanentes et préconisations :

« Le projet d'extension du Musée de la Mer ne présentera aucune incidence permanente au niveau du site si les préconisations précitées sont respectées. Malgré tout, il est bon de rappeler que la construction, l'entretien et l'usage de tout bâtiment induisent un impact sur l'environnement, et donc un coût global, que la démarche Haute Qualité Environnementale peut réduire ou compenser ».

SURFACE DE ZONAGE MODIFIEE :

Le secteur UAg fait une surface de 1164 m²