

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

Modification Simplifiée n°2

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (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

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) :

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
Révision simplifiée n°3				13.02.09
Modification n° 4				03.10.08
Modification n°5				23.04.10
Modification n°6				04.11.11
Modification n°7				29.06.12
Modification n°8				19.07.13
Modification Simplifiée				17.12.14
Modification n°9				09.11.15
Modification n°10				23.09.17
Modification Simplifiée n°2				15.12.18

Décembre 2018

Service de l'Urbanisme Ville de BIARRITZ, DGAAH Communauté d'Agglomération Pays Basque

Composition du dossier

1 : EXPOSE DES MOTIFS

2 : MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.

BIARRITZ

Modification Simplifiée n°2

1. EXPOSE DES MOTIFS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (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

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) :

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
Révision simplifiée n°3				13.02.09
Modification n° 4				03.10.08
Modification n°5				23.04.10
Modification n°6				04.11.11
Modification n°7				29.06.12
Modification n°8				19.07.13
Modification Simplifiée				17.12.14
Modification n°9				09.11.15
Modification n°10				23.09.17
Modification Simplifiée n°2				15.12.18

Décembre 2018

Service de l'Urbanisme Ville de BIARRITZ, DGAAG Communauté d'Agglomération Pays Basque

Table des matières

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2	4
1. PRESENTATION DU SITE ET DE LA RESTRUCTURATION DE LA FRICHE DU GARAGE FRANCO-AMERICAIN.	5
2. NATURE DES MODIFICATIONS.....	15
3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	16
4. BILAN DE LA CONSTRUCTIBILITE JUSTIFIANT QUE LE PROJET S'INSCRIT DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	20
5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU CAS PAR CAS.....	21

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

La Modification Simplifiée n° 2 du PLU de Biarritz a pour objectif de **modifier le règlement du secteur UDt_i afin de permettre la restructuration de la friche industrielle et commerciale du Garage Franco-Américain, à l'angle de l'avenue Kennedy et de l'avenue du Lac Marion.**

Les autres dispositions du PLU restent inchangées

La modification envisagée n'entre pas dans le champ de la révision défini aux articles L.153-31 et suivants 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.153-45 que : « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, (...), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (...), être effectuée 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 résultantes, dans la zone concernée, de l'application de l'ensemble des règles du PLU, démonstration à l'appui
- 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.153-47) :

« 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 (...) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...)

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

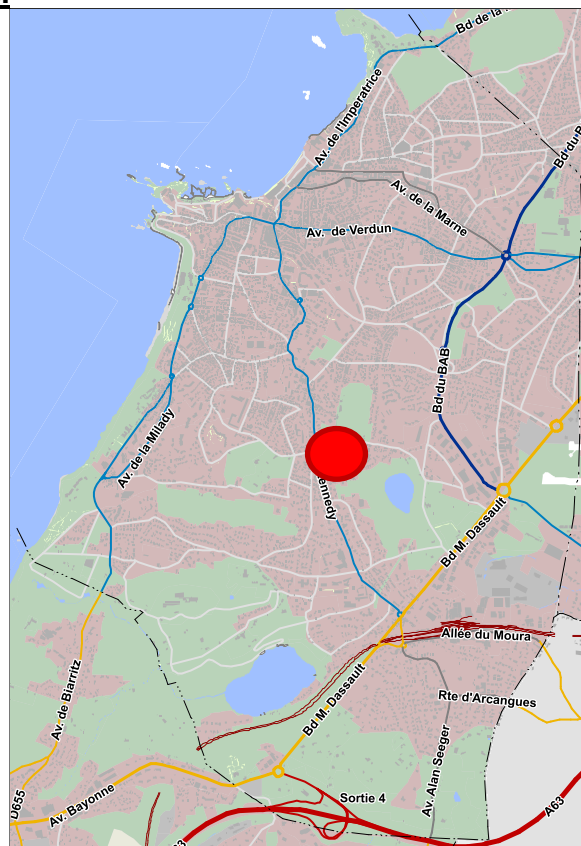
La mise à disposition du public se fera selon les modalités fixées par la délibération-cadre du Conseil Communautaire du 08 avril 2017.

Cette procédure de Modification Simplifiée n°2 n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

En revanche, elle a fait l'objet d'une saisine de l'Autorité Environnementale en vue d'une évaluation environnementale au cas par cas en plus des notifications faites aux personnes publiques et organismes associés *mentionnés aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.*

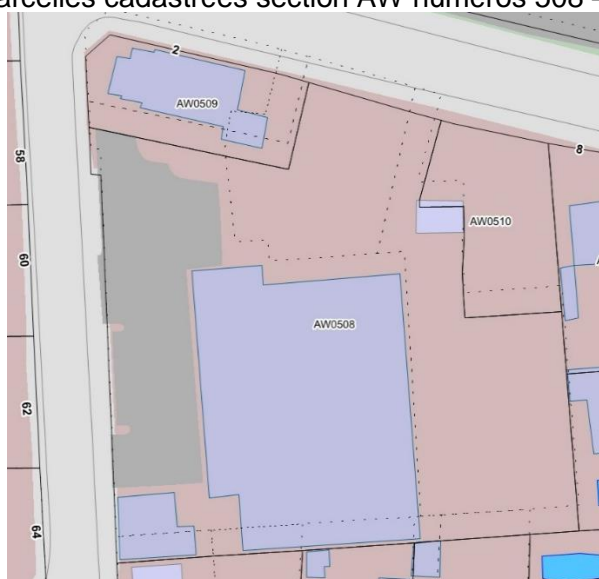
1. PRESENTATION DU SITE ET DE LA RESTRUCTURATION DE LA FRICHE DU GARAGE FRANCO-AMERICAIN.

La localisation du site.

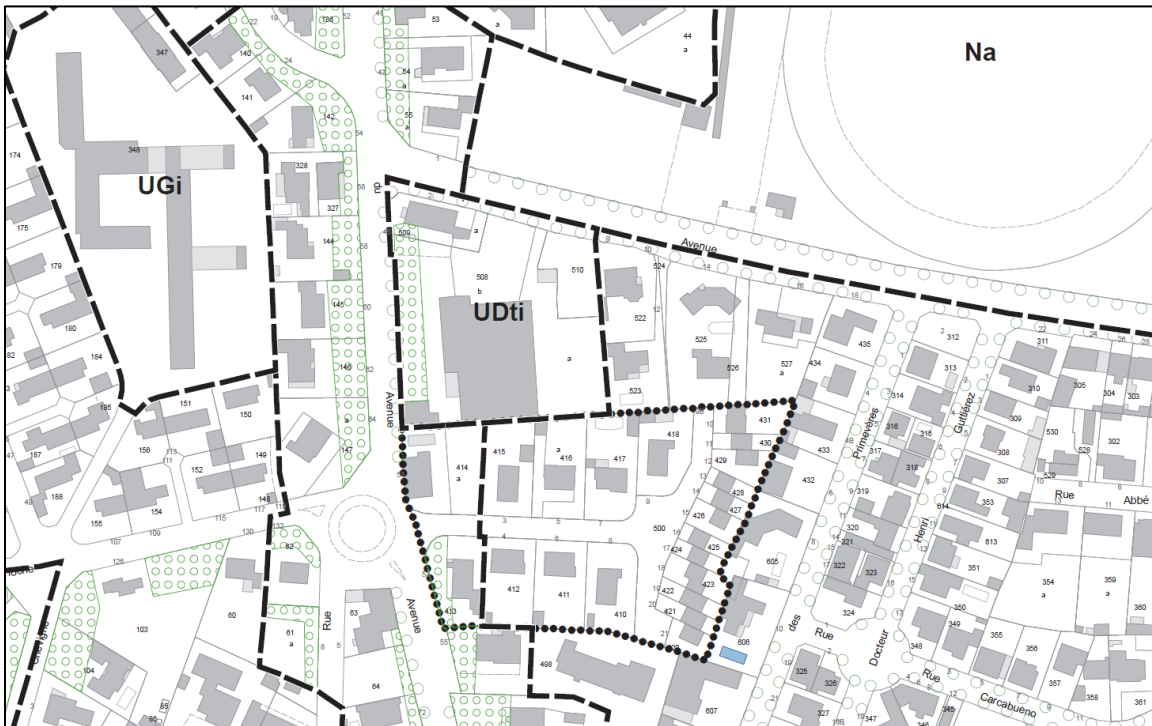


Le site objet de la Modification Simplifiée n°2 du PLU de Biarritz, est un tènement foncier de 6 553 m² (6 369 m² du surface cadastrale) appartenant à une indivision et aux deux propriétaires membres de l'indivision en pleine propriété, situé à l'angle de l'avenue Kennedy et de l'avenue du Lac Marion à Biarritz.

Il est déployé sur les parcelles cadastrées section AW numéros 508 – 509 – 510.

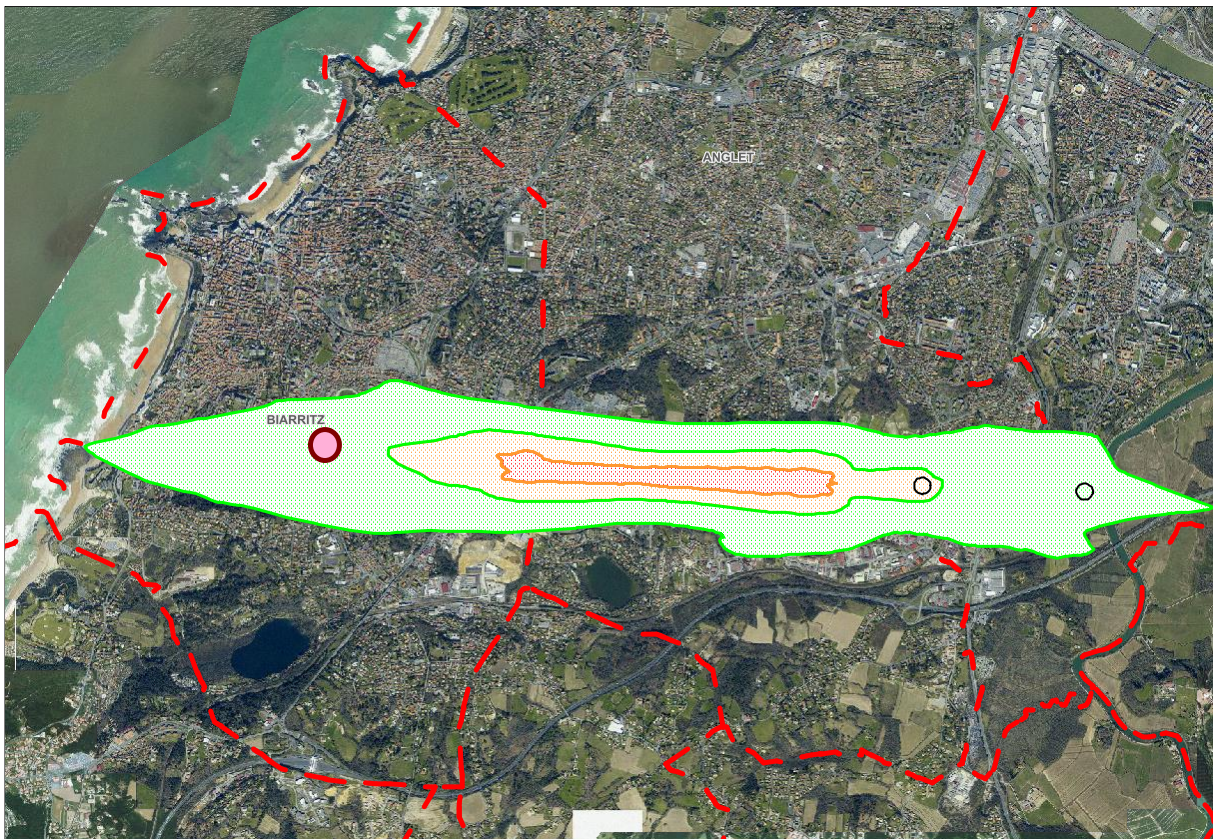


Il constitue le secteur UDTi du PLU de Biarritz.



Extrait du plan de zonage du PLU de Biarritz, document graphique pièce 4c.

Le site est situé dans la zone C du Plan d'Exposition aux Bruits dus à la proximité de l'aéroport Biarritz Pays Basque. Cette servitude interdit la construction d'immeubles collectifs d'habitations en vertu de l'article L112-10 du Code de l'Urbanisme.



Description du terrain :

Le site comprend sur ses 3 parcelles plusieurs entités typo morphologiques :



Crédit photo Google

Des Locaux d'activité :

- L'ex-société GARAGE FRANCO AMERICAIN HONTEBEYRIE SARL, située au 47 de l'avenue Kennedy à BIARRITZ était spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de véhicules automobiles. Elle a été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés le 30 janvier 2007. Depuis, les locaux ont été régulièrement occupés par des expositions temporaires en saison estivale ; entre le mois de septembre 2016 et le mois de juin 2017, des halles provisoires y ont été installées pendant les travaux des halles centrales. Le terrain est aujourd'hui en friche.



Crédit photo Google



Photo aérienne en 2006 (activité)



et 2016 (riche)

Crédit Photos : Communauté d'Agglomération Pays Basque



Crédit photo Google

- Un bâtiment ancien vacant en R+1, à l'alignement de l'avenue Kennedy, sur la partie Sud-Ouest de la parcelle AW 508.



Crédit photo Google



Crédit photo Google

Un Immeuble d'habitation :

- Un bâtiment ancien de 1930 vacant au n° 2 de l'avenue du Lac Marion / angle de l'avenue Kennedy, sur la parcelle AW 509 au Nord-Ouest du site, développé en R+2 par rapport au niveau du trottoir au droit du terrain.



Crédit photo Google

Des Espaces non bâtis, imperméabilisés ou non :

- Ces espaces sont les espaces extérieurs de l'ancien Garage Franco-Américain : parkings et espaces verts, ainsi que le jardin de la maison du 2 avenue du Lac Marion.



Crédit photo Google

La protection paysagère au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (espace vert protégé dans le règlement du PLU de Biarritz) de la bande le long de l'avenue Kennedy (d'une emprise de 692 m² environ) n'est à ce jour pas mise en œuvre : il n'existe pas de plantation ni de mise en valeur paysagère, mais une simple platebande enherbée.

Cette protection paysagère est bien entendu conservée dans le cadre de la présente procédure de Modification Simplifiée afin de pouvoir être plantée lors d'un éventuel projet de requalification.



Crédit photo Google



Crédit photo Google

Entrée de service garage
par l'av du Lac Marion

Entrée de la villa
2 av Lac Marion

Les enjeux du site dans son environnement urbain

Il convient de permettre la réalisation de tout projet de restructuration de cette friche industrielle et commerciale.

Cet espace est situé aux portes du centre-ville de Biarritz et de la Centralité du quartier Saint Martin, le long de l'axe structurant qu'est l'avenue Kennedy. Il s'agit d'une voie radiale qui fait le lien entre le centre-ville de Biarritz, le quartier de la gare de la Négresse et les accès à l'autoroute, à Bidart et au Pays Basque intérieur (Arcangues et Arbonne).

Le site est également à proximité de l'école maternelle et élémentaire du Reptou et bénéficie de la présence de nombreux commerces et services le long de l'axe Kennedy et de l'hippodrome, en face de l'avenue du Lac Marion.



Crédit photo Google

Les enjeux de restructuration du site :

Dans un contexte d'intensification de l'espace aggloméré, les enjeux pour le site sont doubles :

- pouvoir optimiser le foncier, ressource rare sur la Commune de Biarritz, notamment dans un secteur grevé par le plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport.
- être en mesure de marquer la porte du centre ville, en distinguant l'angle de l'avenue du Lac Marion avec l'avenue Kennedy, axe structurant de Biarritz, et faire que cet angle constitue un signal architectural et urbain (totem).

Les conditions de l'insertion urbaine :

Le tissu urbain est essentiellement pavillonnaire mais est ponctué d'immeubles collectifs d'habitations, d'activités, ou d'équipements publics, de hauteur supérieure à l'environnement résidentiel individuel.



Crédit photo Google

Vue vers le Sud



Crédit photo Google
Vue vers l'Est



Crédit photo Google
Vue vers l'Ouest



Crédit photo Google

Les enjeux du site au regard du SCoT de l'Agglomération de Bayonne Sud Landes.

Le terrain d'assiette bénéficie de la proximité de tous les services urbains de Biarritz et du Cœur d'agglomération défini dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Bayonne Sud Landes approuvé le 06 février 2014 (Document d'Orientation et d'Objectifs).

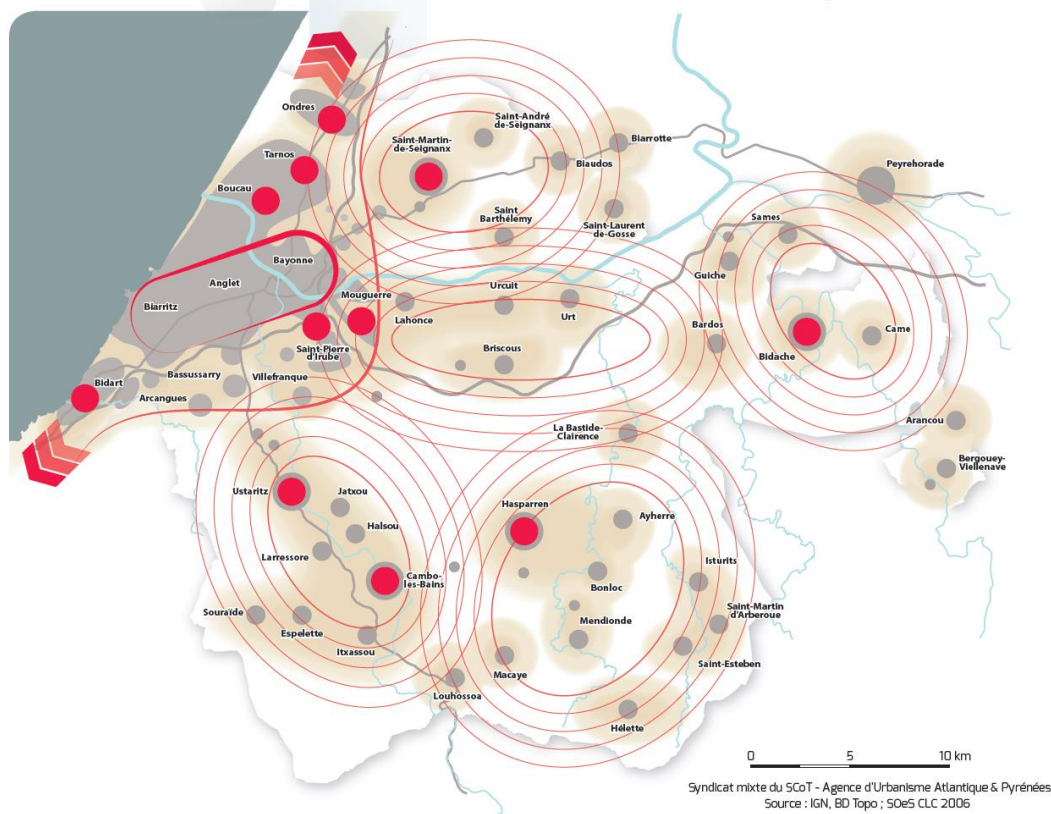
Sa situation rend le site constitutif de **l'armature urbaine** mise en avant par le SCOT. Cette armature urbaine est le maillage historique de villes que le développement des dernières décennies a érodé, mais n'a pas pour autant rendu obsolète.

Le SCOT considère Biarritz en tant que pôle urbain du cœur d'agglomération.

L'une des orientations générales qui concerne le cœur d'agglomération est le renforcement de son poids :

- **Optimiser le fonctionnement du cœur d'agglomération pour améliorer le fonctionnement de l'ensemble de l'armature urbaine.** Parce qu'il concentre 78 % des emplois et les grands équipements, le cœur d'agglomération doit assumer certaines responsabilités vis-à-vis de tous les habitants du SCoT.
- Conforter le rôle spécifique du cœur d'agglomération et poursuivre le développement d'une offre diversifiée de fonctions pour des publics divers en conciliant la proximité, les fonctions structurantes pour les espaces de vie de l'intérieur et les territoires voisins, voire demain un positionnement stratégique plus affirmé dans le sud de l'Aquitaine.

L'armature urbaine, cadre de référence



1. Organiser le développement au sein de chaque espace de vie

- Structurer les espaces de vie de l'intérieur autour des petites villes
- Espace de vie du cœur d'agglomération
- Guider le développement dans les petites villes et le pôle urbain
- Maîtriser les formes du développement de toutes les centralités

2. Rechercher les complémentarités et organiser les coopérations...

- ... à l'échelle du SCoT
- ... à l'échelle des espaces de vie du quotidien
- ... à l'échelle de la conurbation littorale et transfrontalière

2. NATURE DES MODIFICATIONS

Pièces du P.L.U. modifiées

LES CHANGEMENTS APPORTÉS

Dès lors, et conformément à l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme, le P.L.U. est ainsi modifié :

Les modifications concernent :

- *Le rapport de présentation (pièce 1 du PLU) ;*
- *Le règlement (pièce 3 du PLU)*

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

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU est complété par le présent document exposant l'objet et les motivations de la présente Modification Simplifiée n°2 du PLU de Biarritz.

MODIFICATION DU REGLEMENT

Modification de la rédaction des articles : Caractère du secteur UDti, et UD1, UD2, UD6, UD9, UD10, du secteur UDti

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Modification du règlement du secteur UDti pour permettre la réalisation de tout projet de requalification de la friche industrielle et commerciale du Garage Franco-Américain.

L'un des objectifs affichés de la collectivité est de maintenir sur son territoire des services de qualité pour l'ensemble de sa population.

Afin de permettre l'évolution de la friche industrielle et commerciale du Garage Franco-Américain et de favoriser de nouvelles constructions correctement insérées dans ce milieu aggloméré contraint, il est proposé de préciser les règles de construction facilitant les possibilités de requalification du site en cas de démolition des bâtiments et de reconstruction d'un nouveau projet dans une logique de gestion économe de l'espace.

Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié :

Zone UD, secteur UDti			
CARACTERE DE LA ZONE UD	<u>Le secteur UDti</u>	<p>La rédaction du règlement avant Modification Simplifiée est la suivante : <i>Les secteurs UDti est destiné aux installations touristiques, bureaux, services, sous nuisances dues à la proximité de l'aéroport.</i></p> <p>Il convient de modifier la rédaction : <i>Le secteur UDti est destiné aux installations touristiques, bureaux, services et commerces sous nuisances dues à la proximité de l'aéroport.</i></p>	<p>JUSTIFICATION</p> <p>Il convient de compléter la liste des destinations par du commerce, notamment pour permettre l'installation d'un restaurant dans la zone.</p> <p>Par ailleurs, cette destination pérennise les occupations commerciales antérieures (garage, halles provisoires)</p>
Article 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>La rédaction du règlement avant Modification Simplifiée est la suivante : Dans le secteur UDti sont interdits : toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les hôtels et les affectations liées au tourisme ○ les bureaux et les services <p>Il convient de modifier la rédaction : Dans le secteur UDti sont interdits : toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les hôtels et les affectations liées au tourisme ○ les bureaux, les services et les commerces 	<p>JUSTIFICATION</p> <p>Cf Caractère de la zone.</p>

Article 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	<p>Ajout de la rédaction suivante : e - en secteur UDt_i, la surface des commerces est limitée à 550m² de surface de plancher.</p>	<p>JUSTIFICATION</p> <p>Il convient de limiter la surface dédiée aux commerces que l'activité commerciale ne prenne pas une place prépondérante, notamment dans le contexte concurrentiel du cœur de quartier St Martin (espace de commerces de proximité)</p>
Article 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Ajout de la rédaction suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En secteur UDt_i : le long de l'avenue du Lac Marion, les constructions seront implantées à l'alignement. 	<p>JUSTIFICATION</p> <p>Il convient de pouvoir s'implanter à l'alignement de l'avenue du Lac Marion pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pouvoir optimiser le foncier, ressource rare. - être en mesure de marquer l'angle de l'avenue avec l'avenue Kennedy, axe structurant de Biarritz, et faire que cet angle constitue un signal architectural et urbain. <p>La plateforme de l'avenue du Lac Marion étant de 10,6m, le recul par rapport à l'alignement avant Modification Simplifiée est de 5 mètres.</p>
Article 9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<p>La rédaction du règlement avant Modification Simplifiée est la suivante : L'emprise au sol maximale en UD et <u>en secteurs UDi et UDi*</u>, UDt et UDt_i est fixée à 50%.</p> <p>Il convient de modifier la rédaction : L'emprise au sol maximale en UD et <u>en secteurs UDi et UDi*</u>, et UDt et UDt_i est fixée à 50%.</p> <p>En secteur UDt_i : L'emprise au sol maximale est fixée à 55%.</p>	<p>JUSTIFICATION</p> <p>Afin d'optimiser le foncier, ressource rare, il convient de majorer le coefficient d'emprise au sol de 5 points, sans que cela pénalise son corollaire, le coefficient de pleine terre du zonage pluvial de l'Agglomération (en l'occurrence 20%) prévu à l'article 13 du règlement du PLU de Biarritz.</p>

Article 10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<p>La rédaction du règlement avant Modification Simplifiée est la suivante :</p> <p>1 - Définition La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "dispositions générales" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.</p> <p>2 - Hauteur maximale La hauteur d'une construction ne peut excéder : <u>en zone UD et en secteurs UDb et UDti:</u> ◇ R + 2 + Comble (3 niveaux + combles) ◇ et 9 m à l'acrotère ou égout du toit ◇ et 12,50 m au faîtage. Toutefois, <u>en secteur UDti</u> : (...) • Pour les constructions à usage de bureaux et services : si elle contribue à une meilleure insertion aux perspectives urbaines, en créant notamment des séquences de hauteurs différenciées et adaptées à l'environnement, dans le linéaire bâti au droit de l'avenue Kennedy, la hauteur autorisée peut être augmentée de 3,00m, pour l'une des séquences dont la plus grande dimension n'excèdera pas 25m. (...)</p> <p>Il convient de modifier la rédaction :</p> <p>1 - Définition Sauf en UDti, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "<i>dispositions générales</i>" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.</p> <p>2 - Hauteur maximale La hauteur d'une construction ne peut excéder : <u>en zone UD et en secteurs UDb et UDti:</u> ◇ R + 2 + Comble (3 niveaux + combles) ◇ et 9 m à l'acrotère ou égout du toit ◇ et 12,50 m au faîtage</p> <p><u>Toutefois, en secteur UDti :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage touristique et hôtelier : les hauteurs sont portées à 10,00m à l'acrotère ou égout du toit et 14,00m au faîtage. • Pour les constructions à usage de bureaux et services : si elle contribue à une meilleure insertion aux perspectives urbaines, en créant notamment des séquences de hauteurs différenciées et adaptées à l'environnement, dans le linéaire bâti au droit de l'avenue Kennedy, la hauteur autorisée peut être 	<p>JUSTIFICATION</p> <p>Pour se laisser la possibilité de créer un effet totem pour marquer l'angle de l'avenue du Lac Marion avec l'avenue Kennedy, axe structurant de Biarritz, et faire que cet angle constitue un signal architectural et urbain, il convient de réajuster les hauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en augmentant ponctuellement la hauteur d'un niveau, au niveau de l'angle entre les deux avenues et sur une épaisseur de 35 x 22m maximum, <ul style="list-style-type: none"> - Ce niveau peut être couvert par une toiture terrasse, - Elle-même le cas échéant surplombée par une vêtue ouverte - en permettant la réalisation ponctuelle d'un édicule technique, émergeant 1 mètre plus haut que le totem. - En augmentant légèrement les autres hauteurs, et les passer de 9m à 10.6m à l'égout et de 12.5 à 14.1m au faîtage afin de composer avec la pente naturelle du terrain.
------------	------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>augmentée de 3,00m, pour l'une des séquences dont la plus grande dimension n'excèdera pas 25m.</p> <p>◇ A l'angle formé par les avenues du Lac Marion et Kennedy, il est autorisé une hauteur en R + 3 en toiture terrasse accessible, limitée à une hauteur de 85.50m NgF à l'acrotère (pour un niveau de plateforme de 70.90 m NgF), développée sur une longueur de façade de 35m maximum le long de l'avenue du Lac Marion à partir de la marge de recul de l'article UD6 avec l'avenue Kennedy, et sur une épaisseur de 22m maximum.</p> <p>◇ sur cette toiture terrasse accessible en R+3 limitée à une hauteur de 85.50m NgF à l'acrotère (pour un niveau de plateforme de 70.90 m NgF), il est autorisé deux types de surhauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ il est autorisé ponctuellement une hauteur supplémentaire pour un édicule technique en terrasse R+4, limité à 89.50 m NgF (hauteur d'acrotère, (pour un niveau de plateforme de 70.90 m NgF). ◇ il est autorisé une surhauteur pour un élément architectural décoratif et support potentiel d'éléments de production d'énergies renouvelables, limité à 89.50 m NgF (pour un niveau de plateforme de 70.90 m NgF), à condition que cette vêtture n'induisse pas la création de locaux fermés au niveau de la toiture terrasse. <p>◇ et R+2 dans le reste du secteur UDti, limité à 82.00 m NgF à l'égout du toit et à 85.50 m NgF au faitage (pour un niveau de plateforme de 70.90 m NgF)</p>	
Article 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	<p>Paragraphe 3°) « Les clôtures », Création d'un alinéa <u>c - En secteur UDti</u>, dont la rédaction est la suivante :</p> <p>La hauteur de la clôture ne peut excéder 3,00 mètres en limite séparative.</p>	<p>JUSTIFICATION</p> <p>Il convient de rehausser la hauteur des clôtures en limites séparatives de 2 mètres à 3 mètres pour préserver l'habitat pavillonnaire alentour des nuisances éventuelles du futur projet (vues notamment) et conflits d'usage entre un projet de bureaux et services, et le tissu résidentiel alentour. Il est précisé que cette disposition ne contredit pas l'article 663 du code civil.</p>

4. BILAN DE LA CONSTRUCTIBILITE JUSTIFIANT QUE LE PROJET S'INSCRIT DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'article L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme dispose que la procédure de Modification Simplifiée s'applique dès lors que le projet :

- 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.

La Modification Simplifiée proposée concerne un ajustement de l'écriture réglementaire en libéralisant les dispositions aux articles 6 (retrait par rapport aux voies et emprises publiques), 9 (emprise au sol), 10 (hauteurs).

En procédant à un calcul comparatif fin de la constructibilité sur le secteur UDti avant et après la Modification Simplifiée en tenant compte des évolutions réglementaires, il ressort, sur la base d'une assiette foncière de 6 369 m² :

Constructibilité sur le secteur UDti avant la Modification Simplifiée n° 2 (en m ²)	(6 369m ² x 50%) x 3 niveaux + (25m x 25m Surface max comble) = 10 178 m ²
<i>Calcul du plafond pour procédure modification simplifiée : Augmentation de constructibilité de 20%</i>	<i>12 214 m² maximum</i>
Constructibilité sur le secteur UDti après la Modification Simplifiée n°2 (en m ²)	(6 369m ² x 55%) x 3 niveaux + (22m x 35m max Surface émergence) = 11 279 m ²
Bilan de constructibilité avant – après MS2 à l'échelle du secteur UDti :	(11 279 m ² < 12 214 m ²) < 20%

Conclusion :

Avec une évolution de constructibilité inférieure à 20% à l'échelle du secteur UDti, le projet relève donc bien de la procédure de Modification Simplifiée, d'autant que le secteur UDti est inférieur à la surface de la zone UD, objet de l'assiette réglementaire du calcul.

5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU CAS PAR CAS

Suite à la décision du Conseil d'État du 19 juillet 2017 n° 400420, les procédures de modification et Modification Simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme sont dorénavant soumises à évaluation environnementale selon les exigences fixées par les articles L 104-2 et suivants et R104-1 et suivants du code de l'urbanisme en matière d'évaluation environnementale.

Un principe de précaution est proposé par l'Etat, basé sur une saisine volontaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque demandant un examen au cas par cas pour toutes les procédures qui étaient dispensées de procédures au titre de l'évaluation environnementale.

Modalités de saisine pour un examen au cas par cas pour un document d'urbanisme

La Communauté d'Agglomération Pays Basque saisit l'autorité environnementale pour l'examen au cas par cas, à un stade précoce et avant l'enquête publique.

L'autorité environnementale rend une décision dans les 2 mois suivant la réception du dossier. L'absence de réponse de sa part vaut obligation de procéder à une évaluation environnementale du PLU.

La décision est mise en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et est jointe au dossier d'enquête publique.

Le dossier de demande d'examen au cas par cas est adressé par la CAPB à la DREAL Nouvelle-Aquitaine site de Bordeaux qui constitue le point d'entrée principal pour les questions d'évaluation environnementale en Nouvelle-Aquitaine. Elle soumet le projet d'avis ou de décision à la signature de l'Autorité environnementale locale.

Voir la pièce reproduite pages suivantes « **Demande d'examen au cas par cas** portant, en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, sur la Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIARRITZ (64) », et ses **conclusions** :

- **Compte tenu de l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000, et de ses impacts non significatifs sur l'environnement, la Modification Simplifiée n°2 du PLU de BIARRITZ ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**

Demande d'examen au cas par cas portant,
en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de BIARRITZ (64)

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Personne publique responsable	Communauté d'Agglomération Pays Basque 15, avenue Foch 64100 Bayonne
Contact	Monsieur le Président j.betbeder@communaute-paysbasque.fr
Document concerné	Plan Local d'Urbanisme de BIARRITZ approuvé le 22 décembre 2003
Type de procédure	Modification Simplifiée n°2 du PLU de BIARRITZ
Date de l'acte prescrivant la procédure	La procédure a été initiée par décision du président de la CAPB en date du 04/10/2017

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT D'URBANISME

Nombre de communes concernées par le document	1 (Biarritz)
Nombre d'habitants	25480 habitants. (Population Totale au 01/01/2017, RP 2014)
Superficie du territoire concerné	1 166 ha
Dispositions de la Loi Littoral	Commune soumise à l'application de la Loi Littoral
Documents de planification approuvés sur le territoire (SRCAE, SCRCE, SCoT, SAGE, PLH,...)	<ul style="list-style-type: none"> - Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) Aquitaine approuvé le 15 novembre 2012 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (SDAGE) 2016 - 2021 adopté le 1er décembre 2015. - SAGE Côtiers basques approuvé par arrêté du 08 décembre 2015 - Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Bayonne Sud Landes approuvé le 06 février 2014 - Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Côte Basque-Adour approuvé le 20 juillet 2016 - Plan de Déplacements Urbains du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque-Adour approuvé le 10 juillet 2015.
Rappel des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur	<p>LES ORIENTATIONS D'URBANISME DE LA VILLE DE BIARRITZ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accueil de populations diversifiées, jeunes et actives - L'insertion dans l'agglomération - L'action touristique - La maîtrise du développement urbain, le maintien de l'équilibre sites naturels / - Urbanisation - Repenser le plan de circulation et de stationnement et réaliser des aménagements urbains, correspondant à la création des nouveaux pôles d'activités économiques, culturelles ou des zones résidentielles <p>LES ORIENTATIONS : UNE RECOMPOSITION URBAINE PROFONDE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elargissement du Centre-Ville et création de nouveaux pôles d'activités - Création d'équipements publics importants - Une nouvelle approche du stationnement et des déplacements urbains - Construction de logements locatifs supplémentaires - Solidarité sociale plus profonde - Protection et valorisation de l'identité et du patrimoine

MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

Objets et pièces du PLU qui sont modifiées	Zonage	Règlement	OAP	PADD	Rapport de présentation	Annexes
Modification du CARACTERE DE LA ZONE UD, secteur UDti		X			X	
Modification de l'Article 1 relatif aux OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES en secteur UDti		X			X	
Modification de l'Article 2 relatif aux OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES en secteur UDti		X			X	
Modification de l'Article 6 relatif aux IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES en secteur UDti		X			X	
Modification de l'Article 9 relatif à l'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS en secteur UDti		X			X	
Modification de l'Article 10 relatif à la HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS en secteur UDti		X			X	

PRESENTATION DES SITES NATURA 2000

Nom du site Natura 2000	DOCOB	Espèces d'intérêt communautaire	Habitats d'intérêt communautaire
Zones de Protection Spéciale (Dir. Oiseaux)			
Rochers de Biarritz Zone de protection Spéciale FR7212002	DOCOB validé	Espèces inscrites annexe I : sur les 20 espèces du FSD, 11 sont d'intérêt communautaire (Annexe I de la Directive Oiseaux). 3 nichent réellement sur site Sur les 21 espèces évaluées, deux ont un état de conservation défavorable (Océanite tempête et Pingouin torda).	Ce site très inaccessible, offre des conditions d'accueil des oiseaux de mer propice à leur reproduction ou leur repos. Il contient des groupes de rochers et falaises maritimes non submersibles. Il sert de lieu d'hivernage et d'étape migratoire pour de nombreuses espèces d'oiseaux.
Sites d'Intérêt Communautaire (Dir. Habitat)			
Falaises de Saint Jean de Luz à Biarritz Zone Spéciale de conservation FR7200776	DOCOB validé	Espèces inscrites annexe I : récifs, falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques, landes sèches ... Espèces inscrites annexe II : Grand rhinolophe ; Rhinolophe euryale, Minioptère de Schreilbers, Murin à oreilles échancrées... Le site fait face à une urbanisation diffuse importante	1353 ha : Système de falaises sur flysch offrant une diversité d'habitat
Lac de Mouriscot Zone Spéciale de conservation FR7200777	DOCOB validé	Espèces inscrites annexe I : - Forêts alluviales, landes humides, marais calcaires Espèces inscrites annexe II : - Vison d'Europe, Cistude d'Europe	Site encaissé en milieu urbain, comprenant le lac de Mouriscot et son marais, d'une surface de 33 ha sur une longueur d'environ 800 mètres





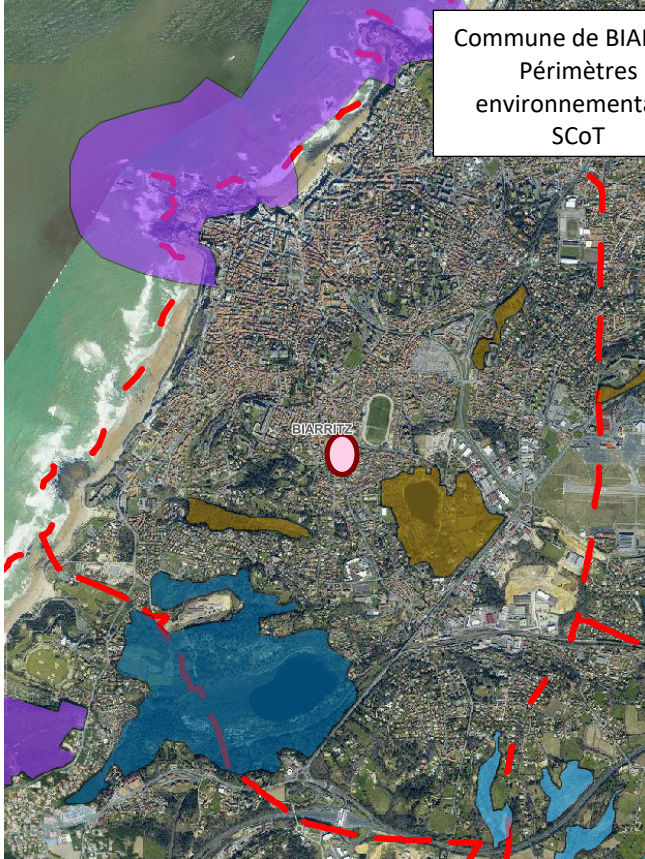
Site de la
Modification
Simplifiée,
hors périmètres
Natura 2000 de la
Commune



EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES DE L'EVOLUTION DU PLU SUR NATURA 2000

Objets de l'évolution du PLU	Directe positive	Indirecte positive	Nulle	Directe négative	Indirecte négative
	Incidence	Description			
Modification du CARACTERE DE LA ZONE UD, secteur UDti		Le PLU en vigueur indiquait que le secteur est destiné aux installations touristiques, bureaux, services, sous nuisances dues à la proximité de l'aéroport. L'évolution de la règle vient ajouter la destination commerce, notamment pour permettre l'installation d'un restaurant dans la zone. Cette modification est sans incidence sur les sites Natura 2000.			
Modification de l'Article 1 relatif aux OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES en secteur UDti		La rédaction du règlement avant la Modification Simplifiée interdit toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf les hôtels et les affectations liées au tourisme, les bureaux et les services. La Modification Simplifiée ajoute les commerces à cette liste d'exceptions. Cette modification est sans incidence sur les sites Natura 2000.			
Modification de l'Article 2 relatif aux OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES en secteur UDti		L'évolution de la règle en secteur UDti limite la surface de plancher des commerces à 550 m², afin de ne pas concurrencer les commerces de proximité voisin du Cœur de quartier Saint Martin. Cette modification est sans incidence sur les sites Natura 2000.			
Modification de l'Article 6 relatif aux IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES en secteur UDti		L'évolution de la règle en secteur UDti précise que le long de l'avenue du Lac Marion, les constructions seront implantées à l'alignement. Cette disposition a pour effet de pouvoir optimiser le foncier, ressource rare à Biarritz, et d'être en mesure de marquer l'angle de l'avenue avec l'avenue Kennedy, axe structurant de Biarritz, et faire que cet angle constitue un signal architectural et urbain. Cette modification correspond à une évolution mineure de forme urbaine qui est sans incidence sur les sites Natura 2000.			
Modification de l'Article 9 relatif à l'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS en secteur UDti		L'évolution de la règle en secteur UDti porte l'emprise au sol maximale de 50% à 60% afin d'optimiser le foncier, ressource rare à Biarritz. Cette modification correspond à une évolution mineure de forme urbaine qui est sans incidence sur les sites Natura 2000, d'autant qu'elle ne contrevient pas aux dispositions du zonage pluvial de l'agglomération en matière de règle de pleine terre pour la gestion de l'imperméabilisation des sols et la lutte contre les inondations.			
Modification de l'Article 10 relatif à la HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS en secteur UDti		L'évolution de la règle autorise une surhauteur d'un niveau afin de permettre un geste architectural à l'angle des avenues Kennedy et du parc Marion Cette modification correspond à une évolution mineure de forme urbaine qui est sans incidence sur les sites Natura 2000.			
Conclusions des incidences Natura 2000	Les enjeux liés à la préservation des sites Natura 2000 sont liés à la protection des habitats de la côte rocheuse et son extension au large, ainsi qu'à la qualité des milieux aquatiques du Lac Mouriscot. Compte tenu des objets qui sont traités dans la présente Modification Simplifiée du PLU de Biarritz, l'évolution du PLU n'est pas susceptible de porter atteinte aux sites Natura 2000.				


PROFIL ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE DE BIARRITZ


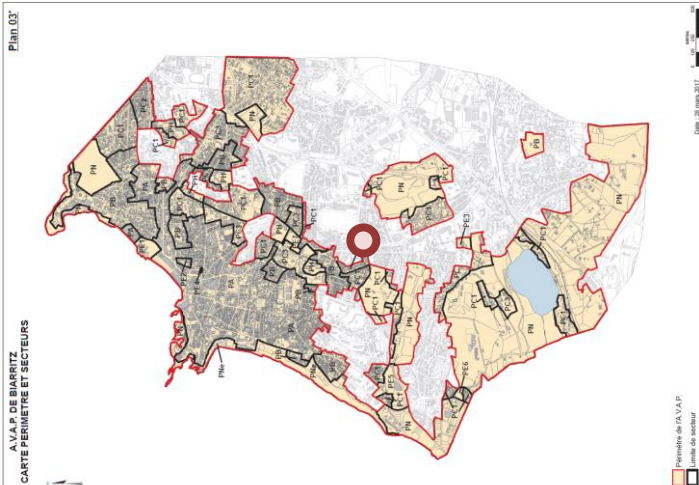
Thématique	Présent sur le Territoire ?	Précisions
Biodiversité		
Réserve naturelle régionale ou nationale, parc naturel régional ou national	Non	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, Zone importante pour la conservation des oiseaux	Oui	<p>Liste des ZNIEFF continentales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - LAC DE MOURISCOT (N°720008879) - Type 2 : MILIEUX LITTORAUX DE BIARRITZ A LA POINTE DE SAINT-BARBE (n°720012822) - Type 2 : MILIEUX DUNAIRES ENTRE L'ADOUR ET LES SABLES D'OR (n°720012824) <p>ZICO : Rochers de Biarritz</p> <p>Projet de Modification Simplifiée situé hors de ces périmètres</p> 

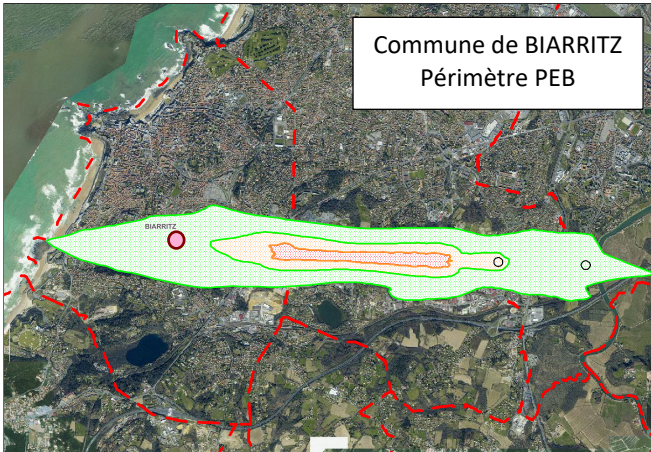
Espace naturel sensible	Oui	<ul style="list-style-type: none"> - Espace naturel sensible Lac Marion - Espace naturel sensible Lac Mouriscot <p>Projet de Modification Simplifiée situé hors de ces périmètres</p> 
Réservoirs/continuités écologiques repérés par un document de rang supérieur (SCoT ou SRCE)	Oui	<p>Scot de l'Agglomération de Bayonne Sud Landes approuvé le 06 février 2014 (Base : étude CPIE 2012).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Falaises et rochers de Biarritz 239,93ha: Littoral rocheux - Lac Mouriscot, zones humides et coteaux boisés associés, 133,19 ha, Milieux aquatiques surfaciques - Zones humides associées à la tête de bassin du ruisseau d'Argelous, 7.55 ha, cours d'eau et boisements associés - Cours d'eau et boisements associés au vallon de Barchalot : 8,62 ha, Contexte urbain - Lac Marion et parcs privés alentours, 34,19 ha, Contexte urbain - Bois de Tamames et Parc d'Hiver, 4,68 ha, Contexte urbain <p>Projet de Modification Simplifiée situé hors de ces périmètres</p> 

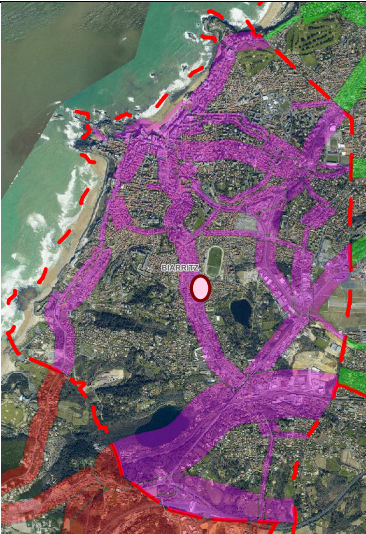
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation ou repérées par un document de rang supérieur	Oui	<ul style="list-style-type: none"> - SCoT : Lac Mouriscot, zones humides et coteaux boisés associés, 133,19 ha, Milieux aquatiques surfaciques - SCoT : Zones humides associées à la tête de bassin du ruisseau d'Argelous, 7.55 ha, cours d'eau et boisements associés <p>Projet de Modification Simplifiée situé hors de ces périmètres</p>
Arrêtés de protection de biotope	NSP	
Commune soumise aux dispositions de la Loi Montagne ou Littoral	Oui	<p>Biarritz est une Commune soumise aux dispositions de la Loi Littoral</p> <p>Projet de Modification Simplifiée situé en agglomération au sens de la Loi Littoral</p>
Forêt de protection / EBC		<p>Boisements protégés dans le PLU de Biarritz au titre des espaces boisés classés (L 113-1 du code de l'urbanisme), et des espaces boisés significatifs de la Loi Littoral (L 121-27 du code de l'urbanisme)</p> <p>Projet de Modification Simplifiée situé hors de ces périmètres</p> 
Espaces protégés et gérés	Oui	<p>Lac Marion (FR1100099): Terrains acquis par le Conservatoire du Littoral et Lac Mouriscot (FR1100355) : SIAZIM</p>  <p>Projet de Modification Simplifiée situé hors de ces périmètres</p>

Patrimoine paysager, bâti et architectural

Monuments historiques	Oui	<p>Monuments Historiques AC1</p> <p><u>Mesures de classement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Chapelle Impériale - Villa « Natacha » - Domaine Françon <p><u>Mesures d'inscription :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eglise Saint-Martin - Château Boulard - Hôtel Plaza - Château d'Illbarritz - Casino Municipal - Villa Natacha - Hôtel du Palais - Domaine de Françon - Pâtisserie « Miremont » - Phare - Monument aux Morts 14/18 <p>Projet de Modification Simplifiée situé à moins de 500 mètres de l'Eglise Saint Martin</p>
Sites inscrits et classés	Oui	<p>Monuments Naturels et Sites AC2 :</p> <p>Mesures de classement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rocher de la Vierge <p>Mesures d'inscription :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ensemble formé sur les communes de Biarritz et Anglet par le site de la Pointe Saint-Martin, la Chambre d'Armour, Chiberta et la Barre de l'Adour (site inscrit) - Parc d'Hiver - Port des Pêcheurs - Hôtel du Palais - Plateau du Phare <p>Projet de Modification Simplifiée situé hors des périmètres</p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="border: 1px solid black; width: fit-content; margin: 10px auto; padding: 5px;"> <p>Commune de BIARRITZ Périmètres de sites</p> </div>

Eléments inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO	Non	
Zones archéologiques sensibles	Oui	<ul style="list-style-type: none"> - Site archéozoologique et archéobotanique : Grotte du Phare - Zonage archéologique au titre de l'article L522-5 et suivants du code du patrimoine : <ul style="list-style-type: none"> - Plateau du phare - Plateau de l'Atalaye - Parking du Port Vieux - Eglise Saint Martin - Versant sud de la vallée Mouriscot - Bois de Boulogne - Mouriscot Sud Ouest - Baroilhet - Plancousut <p>Projet de Modification Simplifiée situé hors de ce périmètre</p>
Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager / Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine	Oui	<ul style="list-style-type: none"> - ZPPAUP de Biarritz créée par Arrêté préfectoral du 06/02/1996  <p style="text-align: right;">DELIMITATION DE LA Z.P.P.A.U.P. 70</p> <p style="text-align: center;">O C E A N A T L A N T I Q U E</p> <p style="text-align: center;">0 100 200 mètres BIARRITZ - 3193 MISE À JOUR : 21.04.94</p> <ul style="list-style-type: none"> - AVAP de Biarritz en cours de réalisation : Par délibération du 13 décembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville Biarritz a décidé de prescrire la révision de la ZPPAUP de Biarritz et sa transformation en AVAP  <p style="text-align: center;">Plan 03'</p> <p style="text-align: center;">AVAP DE BIARRITZ CARTE PÉRIMÈTRE ET SECTEURS</p> <p style="text-align: right;">Date: 27 Mars 2017</p> <p style="text-align: right;">Imprimé sur VA EP Centre de soutien</p> <p>Projet de Modification Simplifiée situé hors de ces périmètres</p>
Plan de sauvegarde et de mise en valeur	Non	

Risques, nuisances, pollutions		
Plan de prévention des risques naturels	Non	
Territoire à risque inondation	Non	Mais risques de submersions marines par tempêtes hivernales en zones côtières Projet de Modification Simplifiée situé hors de cet aléa
Risques technologiques, risques industriels ou miniers (ICPE, transport de matière dangereuse, etc.)	Non	Servitude d'utilité publique de restrictions d'usage sur la parcelle n°112 section BR, 28 avenue de la Milady à Biarritz Projet de Modification Simplifiée situé hors de ce périmètre
Risques ou aléas naturels	Oui	Stratégie locale de la Communauté d'Agglomération Pays Basque de gestion des risques littoraux : Evaluation de l'érosion côtière aux horizons 2023-2043 Projet de Modification Simplifiée situé hors de ce périmètre
Nuisances connues (sonores, olfactives, lumineuses, vibratoires) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances	Non	
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore, arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ou plan de protection du bruit dans l'environnement	Oui	<p>Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport du BAB, courbe C. Le PEB a généré un sous-secteur particulier indicé « i » au PLU de Biarritz, qui concerne le secteur UDTi.</p> <p>Projet de Modification Simplifiée situé dans ce périmètre du PEB :</p>  <p>Classement des infrastructures de transport terrestre et isolement acoustique » : Arrêté du Préfet des Pyrénées Atlantiques du 07 mai 2015 venant compléter l'arrêté du Préfet des Pyrénées Atlantiques du 20 décembre 1999 de classement sonore des infrastructures de transports terrestres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voie ferrée Bordeaux Irun - Autoroute A63 - RD810 - Tronçons d'infrastructures : avenue Kennedy Catégorie 3 <p>Projet de Modification Simplifiée situé aux abords de l'avenue Kennedy : les bâtiments à construire doivent faire l'objet d'isolement acoustique dans un fuseau de 100m à l'axe de la voie, tissu ouvert :</p>

		 <p>Commune de BIARRITZ Classement sonore des infrastructures de transport</p>
		Niveau LDen avenue Kennedy : 60 à 65 dB(A)
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)		4 sites répertoriés sur la Commune de Biarritz Projet de Modification Simplifiée situé hors d'un site répertorié
Anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)	Oui	196 sites répertoriés sur la Commune de Biarritz Projet de Modification Simplifiée situé hors d'un site répertorié
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières, ISDI	Non	

Ressource en eau et autres ressources naturelles

Qualité des cours d'eau et des masses d'eau souterraines	Non	<ul style="list-style-type: none"> - Commune rattachée à la circonscription du bassin Adour Garonne - Pas de cours d'eau significatif sur la Commune - Qualité des eaux : <ul style="list-style-type: none"> - Aucune station de mesure de la qualité des eaux de Rivières - Aucune station de mesure de qualité d'un lac - Aucune station de mesure de qualité des eaux souterraines 										
Captage d'eau potable	Non	<p>Pas de site de captage d'eau potable sur la Commune.</p> <p>Qualité des eaux distribuées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualité bactériologique des eaux distribuées : Conformité=100% - Eau de bonne qualité bactériologique - Qualité physico-chimique des eaux distribuées : Conformité=100% - Eau de bonne qualité - Eaux acides et faiblement minéralisées distribuées : Eaux non agressives - Teneurs maximales en nitrates dans l'eau potable distribuée : NO3 <= 15 mg/l 										
Présence d'un captage prioritaire Grenelle	Non											
Zonage eau (zone de vigilance pesticide, zone de vigilance nitrate, zone sensible à l'eutrophisation, zone de répartition des eaux)	Non	<p>Commune de Biarritz :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n'est pas située en <u>zone sensibles à la pollution</u>, bassin Adour-Garonne - Classée en <u>Zone sensible à l'eutrophisation</u> sur le bassin Adour-Garonne sur 100.00 % de sa surface - Non classée en zone <u>vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole</u> sur le bassin Adour-Garonne - Non classée en <u>Zone de répartition des eaux (ZRE)</u> - Pollution diffuse aux produits phytosanitaires : Des pesticides sont présents dans la quasi-totalité des cours d'eau de Nouvelle-Aquitaine (en 2014 en Adour Garonne, 99 % des stations suivies présentent au moins une détection de produit phytosanitaire). <p>Masses d'eau :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 15%; padding: 2px;">FRFG028</td> <td style="padding: 2px;">Alluvions de l'Adour et de l'Echez, l'Arros, la Bidouze et la Nive</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">FRFG045</td> <td style="padding: 2px;">Sables plio-quadernaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">FRFG046</td> <td style="padding: 2px;">Sables et calcaires plio-quadernaires du bassin Midouze-Adour région hydro q</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">FRFG050</td> <td style="padding: 2px;">Terrains plissés du BV Adour secteur hydro q0</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">FRFG083</td> <td style="padding: 2px;">Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne</td> </tr> </table>	FRFG028	Alluvions de l'Adour et de l'Echez, l'Arros, la Bidouze et la Nive	FRFG045	Sables plio-quadernaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde	FRFG046	Sables et calcaires plio-quadernaires du bassin Midouze-Adour région hydro q	FRFG050	Terrains plissés du BV Adour secteur hydro q0	FRFG083	Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne
FRFG028	Alluvions de l'Adour et de l'Echez, l'Arros, la Bidouze et la Nive											
FRFG045	Sables plio-quadernaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde											
FRFG046	Sables et calcaires plio-quadernaires du bassin Midouze-Adour région hydro q											
FRFG050	Terrains plissés du BV Adour secteur hydro q0											
FRFG083	Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne											
Réseau d'eau	Non	<ul style="list-style-type: none"> • Barrages-réservoirs : Aucun(e) n'est recensé(e) • Usines hydroélectriques : Aucun(e) n'est recensé(e) • Points de restitution des usines hydroélectriques : Aucun(e) n'est recensé(e) • Prises d'eau des usines hydroélectriques : Aucun(e) n'est recensé(e) • Piézomètres (niveau des eaux souterraines) : Aucun(e) n'est recensé(e) • Stations hydrométriques (hauteur et débit des cours d'eau) : Aucun(e) n'est recensé(e) 										
Energies renouvelables	Non											
Boisement	Oui	Espaces boisés classés, espaces boisés significatifs, Espaces naturels sensibles										

INCIDENCES DE L'EVOLUTION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Objets de l'évolution du PLU	Incidences :				
	++	+	0	-	--
Modification du CARACTERE DE LA ZONE UD, secteur UDTi	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles	
	Le PLU en vigueur indiquait que le secteur est destiné aux installations touristiques, bureaux, services, sous nuisances dues à la proximité de l'aéroport. L'évolution de la règle vient ajouter la destination commerce, notamment pour permettre l'installation d'un restaurant dans la zone. Cette modification est sans incidence sur l'environnement, s'agissant d'une disposition venant compléter la règle de la zone urbaine UD du PLU.				
Modification de l'Article 1 relatif aux OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES en secteur UDTi	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles	
	La rédaction du règlement avant la Modification Simplifiée interdit toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf les hôtels et les affectations liées au tourisme, les bureaux et les services. La Modification Simplifiée ajoute les commerces à cette liste d'exceptions. Cette modification est sans incidence sur l'environnement, s'agissant d'une disposition venant compléter la règle de la zone urbaine UD du PLU.				
Modification de l'Article 2 relatif aux OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES en secteur UDTi	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles	
	L'évolution de la règle en secteur UDTi limite la surface de plancher des commerces à 550 m², afin de ne pas concurrencer les commerces de proximité voisin du Cœur de quartier Saint Martin. Cette modification est sans incidence sur l'environnement, s'agissant d'une disposition venant compléter la règle de la zone urbaine UD du PLU.				
Modification de l'Article 6 relatif aux IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES en secteur UDTi	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles	
	L'évolution de la règle en secteur UDTi précise que le long de l'av. du Lac Marion, les constructions seront implantées à l'alignement. Cette disposition a pour effet de pouvoir optimiser le foncier, ressource rare à Biarritz, et d'être en mesure de marquer l'angle de l'avenue avec l'avenue Kennedy, axe structurant de Biarritz, et faire que cet angle constitue un signal architectural et urbain. Cette modification est sans incidence sur l'environnement, s'agissant d'une disposition venant compléter la règle de la zone urbaine UD du PLU. Au contraire, elle favorise par ailleurs la densification dans les espaces urbains, en limitant l'étalement urbain et la consommation de l'espace, et en permettant d'améliorer la forme urbaine existante et la qualité de la ville en autorisant une requalification de friche industrielle et commerciale.				
Modification de l'Article 9 relatif à l'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS en secteur UDTi	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles	
	L'évolution de la règle en secteur UDTi porte l'emprise au sol maximale de 50% à 60% afin d'optimiser le foncier, ressource rare à Biarritz. Cette modification est sans incidence sur l'environnement, s'agissant d'une disposition venant compléter la règle de la zone urbaine UD du PLU. Au contraire, elle favorise la densification dans les espaces urbains, en optimisant la consommation de l'espace, d'autant qu'elle ne contrevient pas aux dispositions du zonage pluvial de l'agglomération en matière de règle de pleine terre pour la gestion de l'imperméabilisation des sols et la lutte contre les inondations.				
Modification de l'Article 10 relatif à la HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS en secteur UDTi	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles	
	L'évolution de la règle autorise une surhauteur d'un niveau afin de permettre un geste architectural à l'angle des avenues Kennedy et du parc Marion Cette modification est sans incidence sur l'environnement, s'agissant d'une disposition venant compléter la règle de la zone urbaine UD du PLU. Au contraire, elle optimise la consommation de l'espace, tout en améliorant la qualité de la ville en permettant de requalifier une friche industrielle et commerciale.				

CONCLUSION

Compte tenu de l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000, et de ses impacts non significatifs sur l'environnement, la Modification Simplifiée n°2 du PLU de BIARRITZ ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

PIECES ANNEXES

Commune de BIARRITZ - PLAN LOCAL D'URBANISME - Modification Simplifiée n°2

- Exposé des motifs

Commune de BIARRITZ - PLAN LOCAL D'URBANISME - Modification Simplifiée n°2

- Modifications règlementaires