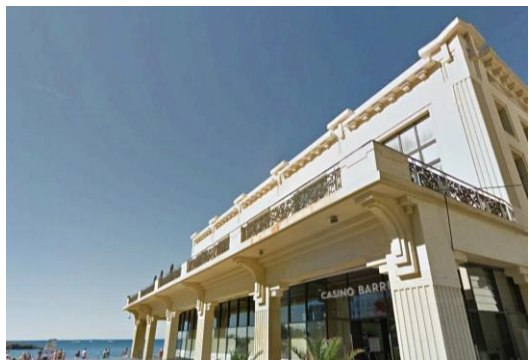


Commune de

BIARRITZ

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°11

A- RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de l'Agglomération Pays Basque en date du 20 juillet 2019 approuvant la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

1. PRÉAMBULE.....	4
1.1. LE PLU DE BIARRITZ	4
1.2. LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°11 DU PLU DE BIARRITZ.....	4
2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS.....	6
2.1. MODIFIER LES RÈGLES DE HAUTEUR ET D'IMPLANTATION SUR UNE PARCELLE COMMUNALE EN VUE DE CONSTRUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	6
2.2. ADAPTER LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUR PERMETTRE L'INSTALLATION D'UNE ACTIVITÉ HÔTELIÈRE À PROXIMITÉ DE L'AÉROPORT	9
2.3. AUTORISER L'HÉBERGEMENT HÔTELIER DANS UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES MIXTES	12
2.4. CORRIGER DES ERREURS MATÉRIELLES.....	14
2.5. CLARIFIER LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT RELATIVES AUX CLÔTURES EN ZONES UC ET UD.....	17
2.6. SUPPRIMER LES MENTIONS DU MAINTIEN DES RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENT DEVENUS CADUCS DEPUIS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI « ALUR » LE 24 MARS 2014	19
2.7. SUPPRIMER UNE OBLIGATION D'ALIGNEMENT SANS OBJET, DELIMITÉE SUR L'AVENUE SABAOU	21
2.8. ÉTENDRE LA PROTECTION DE BOISEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° ⁰ DU CODE DE L'URBANISME DANS LE DOMAINE DE MIGRON (QUARTIER HIPPODROME DES FLEURS).....	23
2.9. FAIRE ÉVOLUER LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR UAc POUR PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT QUI S'INSÈRE DANS LE PAYSAGE	25
2.10. RENDRE POSSIBLE L'EXTENSION DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL SUR UN TERRAIN VOISIN DANS LE QUARTIER BEAUSOLEIL	29
2.11. SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°43 ET CRÉER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°43 POUR RÉALISER UN CHEMINEMENT DOUX.....	31
2.12. METTRE EN CONFORMITÉ LE RÈGLEMENT DU SECTEUR UGi AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL	34
2.13. RENDRE POSSIBLE LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS COMPRENANT UNE PART SIGNIFICATIVE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR UN TERRAIN COMMUNAL	35
2.14. ADAPTER LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT POUR GARANTIR LA BONNE INSERTION PAYSAGÈRE D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS DANS LE CENTRE- VILLE	37
2.15. ADAPTER UNE RÈGLE DE HAUTEUR À L'ENVIRONNEMENT BÂTI DU TERRAIN DANS LA RUE GUYNEMER	39
2.16. PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN PROJET DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR LE PARKING IRATY DANS LE QUARTIER DE L'AÉROPORT.....	41
2.17. RÉDUIRE LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE DANS LE SECTEUR Ng.....	43
3. LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU	45
4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	47

1. PRÉAMBULE

1.1. LE PLU DE BIARRITZ

La Ville de BIARRITZ s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 25 juillet 1980 puis révisé deux fois, respectivement en dates du 30 septembre 1988 et du 27 mars 1995. La troisième révision du POS a conduit à l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme le 22 décembre 2003. Ce document a, depuis, fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- deux procédures de révision simplifiée approuvées le 16 novembre 2007 ;
- dix procédures de modification approuvées successivement les 1^{er} octobre 2004, 7 avril 2005, 3 novembre 2006, 3 octobre 2008, 23 avril 2010, 4 novembre 2011, 26 juin 2012, 19 juillet 2013, 9 novembre 2015 et 23 septembre 2017 ;
- deux procédures de modification simplifiée du PLU approuvées le 17 décembre 2014 et le 15 décembre 2018;
- trois procédures de mise en compatibilité du document d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général ont été engagées par délibérations du Conseil de l'Agglomération Pays Basque les 21 juillet 2017, 10 mars 2018 et 29 septembre 2018 ;

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE (CAPB) poursuit la procédure d'élaboration du PLU intercommunal lancée par l'ancienne Communauté d'Agglomération Côte Basque - Adour le 4 mars 2015 et dont les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues en Conseil d'Agglomération le 21 décembre 2016.

1.2. LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°11 DU PLU DE BIARRITZ

En 2018, La CAPB, en accord avec la Commune, a souhaité procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme de BIARRITZ. Ceux-ci visent à faire évoluer le document pour :

- adapter les règles de hauteur et d'implantation concernant une parcelle communale sur laquelle est envisagée la construction de logements locatifs sociaux ;
- adapter les dispositions règlementaires en vue de permettre l'installation d'une activité hôtelière à proximité de l'aéroport ;
- autoriser l'hébergement hôtelier dans une zone d'activités mixtes ;
- corriger une erreur matérielle visant à introduire la présence d'un secteur UAg dans la liste des zones et secteurs, en introduction du règlement ;
- corriger une erreur matérielle visant la suppression des règles de hauteur sans objet, en zones UY et 1AUY ;
- corriger une erreur matérielle visant le remplacement, à l'article N 1, de la mention de l'article 2AU 2 par celle de l'article N 2 ;
- clarifier la rédaction des dispositions relatives à l'aspect extérieur des clôtures dans les zones UC et UD ;
- supprimer les mentions du maintien des règlements de lotissements qui sont désormais caducs ;
- supprimer une obligation d'alignement sans objet sur l'avenue Sabaou ;
- étendre la protection d'un boisement dans le Domaine de Migron ;

- faire évoluer les dispositions applicables dans le secteur UAc pour permettre la construction d'un bâtiment qui s'insère dans le paysage ;
- rendre possible l'extension du centre technique municipal ;
- réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°43 et en modifier l'objet pour permettre l'aménagement d'une liaison douce et instaurer une règle d'implantation obligatoire ou de recul minimal en limite de ce futur aménagement ;
- créer un secteur UGbi correspondant à un espace proche du rivage en application de la Loi Littoral ;
- rendre possible la réalisation d'une opération de logements collectifs comprenant une part significative de logements locatifs sociaux sur un terrain communal ;
- adapter les dispositions du règlement pour permettre la bonne insertion paysagère d'un immeuble de logements dans le centre-ville ;
- adapter une règle de hauteur à l'environnement bâti du terrain concerné dans la rue Guynemer ;
- permettre la réalisation de projets de production d'énergies renouvelables ;
- mettre en conformité le règlement du secteur UGi avec les dispositions de la Loi Littoral.

Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

Ces changements étaient souhaités par la Commune. Toutefois, en tant que membre de la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE, elle ne dispose désormais plus des moyens pour conduire ces modifications, le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'Agglomération ayant été entérinée par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du PAYS BASQUE.

C'est donc à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE que la présente procédure de modification a été engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme.

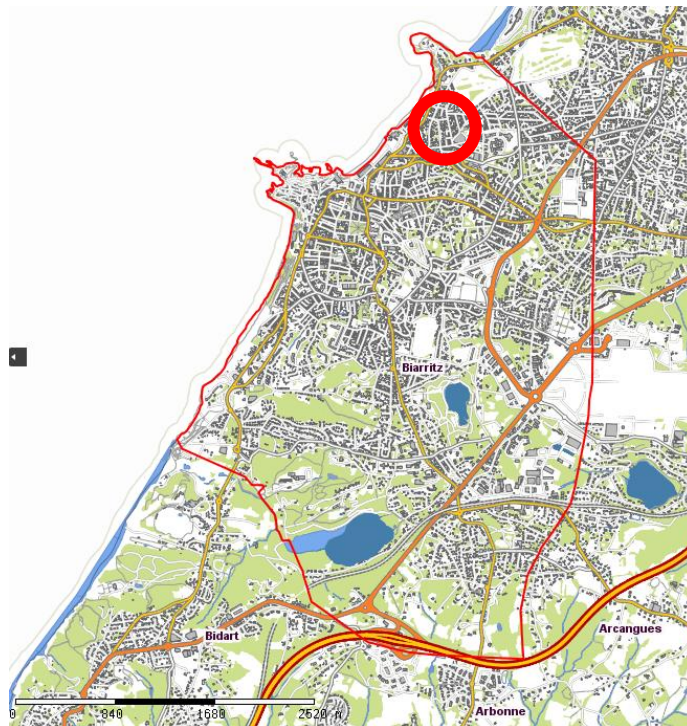
A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur 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.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend notamment un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) et une notice comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement.

2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS

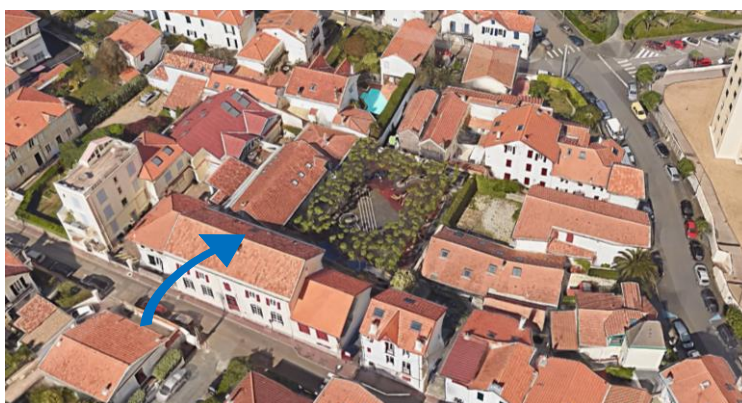
2.1. MODIFIER LES RÈGLES DE HAUTEUR ET D'IMPLANTATION SUR UNE PARCELLE COMMUNALE EN VUE DE CONSTRUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La modification concernait le document graphique de zonage (planche 4a).



Le territoire de Biarritz a fait l'objet d'un constat de carence en matière de logements sociaux. Pour favoriser la production de ce type de logements, en adéquation avec le cadre législatif mais aussi avec les orientations du Programme Local de l'Habitat, le PLU a d'ores et déjà fait l'objet de modifications visant à mettre en place les dispositions susceptibles d'accroître le parc social de la ville. C'est ainsi que des secteurs de diversité sociale ont été délimités, accompagnés de prescriptions spécifiques.

Il reste que la Commune souhaite favoriser, autant que faire se peut, la création de logements sociaux. La désaffectation d'une école, située sur la parcelle cadastrée section AB n°210 (zone UB du PLU), à la suite du regroupement de plusieurs écoles sur un autre site, est l'opportunité d'assurer la réalisation d'un programme de logements comportant notamment du locatif social, dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction.



Vues du terrain concerné par le projet (flèches bleues / source : Google)

La Commune, propriétaire du terrain, souhaite pour cela procéder aux adaptations règlementaires nécessaires en vue de favoriser l'émergence d'un tel projet. Il s'agit en l'occurrence de réévaluer la hauteur possible pour de futures constructions. En effet celle-ci, initialement déterminée au regard de l'établissement scolaire existant, n'est pas adaptée dans la perspective d'un projet de logements.

De fait, dans les zones UA et UB du PLU, les règles relatives à la hauteur des constructions font l'objet de prescriptions à la parcelle (ou au groupe de parcelles). Les plans de zonage laissent apparaître, sur chaque parcelle, une indication chiffrée signifiant la hauteur autorisée des constructions, à l'égout du toit ou à l'acrotère, en altitude métrique et en nombre de niveaux. Le détail de ces prescriptions est indiqué à l'article 10 du règlement de la zone concernée relatif à la hauteur maximale des constructions (UA 10 et UB 10). Ces modalités résultent de l'analyse menée dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols approuvée en 1995.

Sur le plan de zonage du PLU jusqu'ici en vigueur, la hauteur maximale autorisée sur la parcelle AB 210 était référencée de type « 1 », soit une hauteur de 6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 10 mètres au faitage et à un nombre de niveau correspondant à « rez-de-chaussée + 1 étage et 1 étage en comble, selon les indications de l'article UB 10 du règlement jusqu'à présent en vigueur.



Localisation du terrain sur un extrait du document graphique du PLU jusqu'ici en vigueur (flèche bleue)

2 - Hauteur maximale autorisée

La hauteur des constructions est fixée par le plan de P.L.U., au 1/2000^e ci-annexé, par mention des hauteurs autorisées par parcelle ou groupe de parcelles par les références "R", "1", "2", "3", "4" et "5" soit :

niv.	Altitude maximale autorisée:	nombre de niveaux habitables autorisés:
"R"	4 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8 m au faitage	rez de chaussée et 1 étage en comble
"1"	6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10 m au faitage	rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble
"2"	8,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 14 m au faitage	rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble
"3"	12,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18 m au faitage	rez de chaussée + 3 étage et 1 étage en comble
"4"	15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21 m au faitage	rez de chaussée + 4 étage et 1 étage en comble
"5"	18 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24 m au faitage	rez de chaussée + 5 étage et 1 étage en comble

Extrait de la partie écrite du règlement du PLU en vigueur, article UB 10

Or la réalisation d'une opération de logements, dont une partie d'entre eux en locatif social, économiquement viable sur le site en question ne peut s'envisager qu'avec un nombre de niveau supérieur. La Commune souhaitait donc rendre possible la réalisation d'un étage supplémentaire par rapport à ce qu'autorisait le PLU jusqu'ici en vigueur, soit un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et d'un étage en comble (correspondant à une hauteur de 8,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 14 m au faitage).

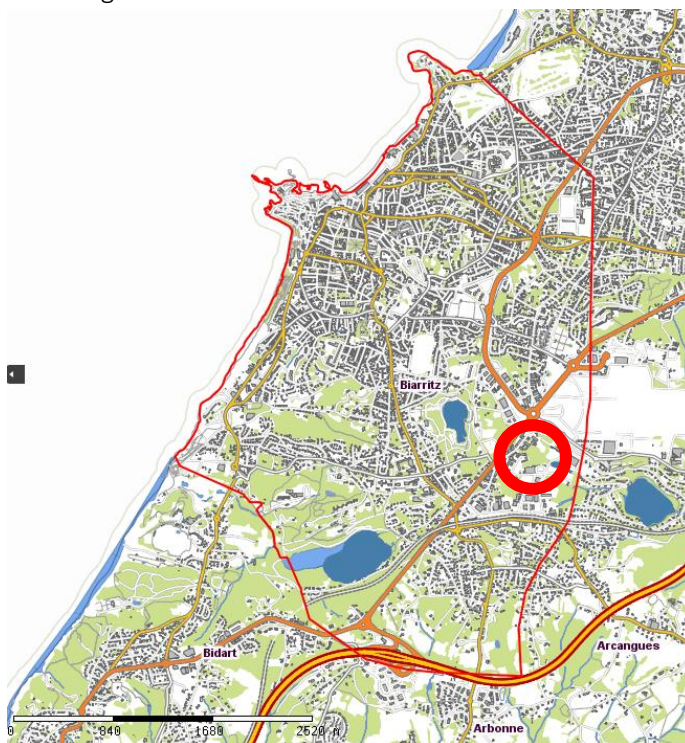
A noter que sur le terrain voisin (parcelle cadastrée section AB n°209) ainsi que sur d'autres parcelles situées à proximité, la hauteur maximale admise est de deux niveaux superposés plus les combles. La hauteur souhaitée sur le terrain de l'ancienne école s'inscrit en cohérence avec la situation rencontrée aux abords et garantira une bonne intégration paysagère au quartier.

La Commune souhaitait par ailleurs que la future construction s'insère dans le tissu urbain existant, soit à l'alignement comme sur les parcelles situées au Sud, soit avec un léger retrait par rapport à l'alignement, comme sur les parcelles situées au Nord. Il convenait donc de prolonger l'indication graphique mentionnant une implantation à l'alignement ou en retrait de moins de 4 mètres (implantation entre 0 et 4 mètres par rapport à l'alignement). Cette indication prend la forme de tirets jaunes épais sur le document graphique. Elle est indiquée en prolongement de la parcelle AB 217 située au Nord de la 210 le long de la rue d'Alsace. Par souci de cohérence et d'harmonie paysagère, le prolongement est réalisé sur les parcelles AB 475, 476, 474, 473 situées entre les parcelles AB 217 et AB 210. Cette indication graphique était d'ores et déjà présente sur le document graphique, sa légende et dans le règlement du PLU. Les parties écrites ne font donc l'objet d'aucun changement. Seule la partie graphique fait l'objet d'une modification.

Les changements portent sur le document graphique du règlement.

2.2. ADAPTER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES POUR PERMETTRE L'INSTALLATION D'UNE ACTIVITÉ HÔTELIÈRE À PROXIMITÉ DE L'AÉROPORT

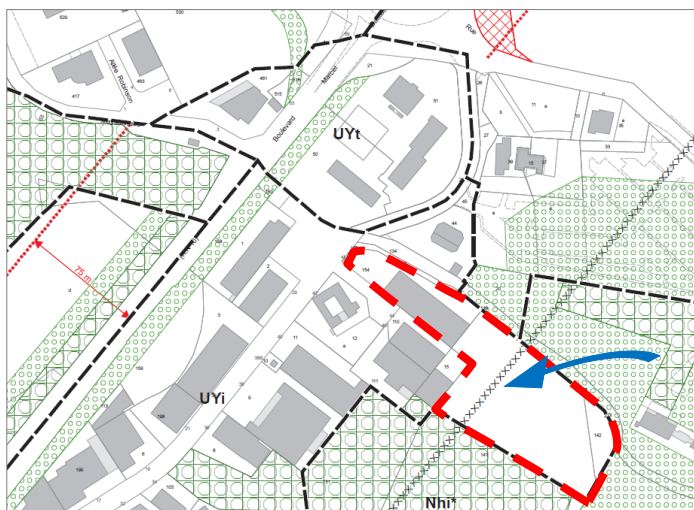
La modification concernait le document graphique de zonage.



En ce qui concerne les possibilités d'occuper ou d'utiliser les sols telles qu'elles résultent du PLU, les abords de l'aéroport font l'objet de prescriptions privilégiant les activités commerciales, artisanales ou industrielles. Cela se traduit par le classement de vastes ensembles en zones indicées « i », indiquant une destination privilégiée pour les établissements à usage commercial, artisanal ou industriel.

Néanmoins, selon les quartiers, les possibilités de construire sont adaptées pour tenir compte de situations particulières, telles que l'existence de réseaux ou la nature des constructions existantes. L'insuffisance des réseaux existants a ainsi conduit à la délimitation de zones à urbaniser à plus ou moins long terme (zones 1AUy ou 2AUy) et les caractéristiques du bâti actuel, selon qu'il soit plus ou moins affecté à des activités de services, à l'artisanat ou à l'hôtellerie, ont conduit à la délimitation de secteurs spécifiques UY* (destinées aux activités artisanales), UYi (activités compatibles avec la proximité de l'aéroport) ou UYt (hôtellerie, résidence hôtelière).

Situé rue Chapelet dans le quartier du Parc des Expositions, un terrain rassemblant les parcelles cadastrées section A0 n°141, 142, 154, 155 et 156 est actuellement occupé par un bâtiment artisanal désaffecté, une partie de la propriété ne faisant l'objet d'aucun usage. Le propriétaire souhaite réinvestir ce foncier par la création d'une activité hôtelière.



Localisation du terrain sur un extrait du document graphique du PLU jusqu'ici en vigueur (flèche bleue)



Vue de la façade du bâtiment et d'un extrait du document graphique du PLU jusqu'ici en vigueur sur une photo aérienne (sources : CAPB, IGN, Google / réalisation : APGL)

Il s'avère que le secteur Uyi dans lequel avait été classé le terrain ne prévoyait pas la possibilité de telles activités.

Pour permettre l'émergence de ce projet qui apparaît cohérent compte tenu de sa proximité avec l'aéroport de Biarritz et d'autres activités hôtelières situées dans le secteur voisin UYt dédié spécifiquement au tourisme, la Commune et l'Agglomération souhaitaient adapter le règlement du PLU.

Pour ce faire, il convenait de classer le terrain concerné en zone UYt. Ce classement s'opère par l'élargissement du secteur UYt voisin, en intégrant en outre les parcelles cadastrées section AO n°134 et 157 et section AN n°44 et 45, situées dans l'intervalle et actuellement occupées par une entreprise du secteur tertiaire et une crèche.

Ce changement de zonage implique une évolution des dispositions applicables sur les terrains concernés, et notamment une évolution des occupations et utilisations du sol interdites. Ainsi, si les activités hôtelières sont admises dans le secteur UYt, les installations industrielles, commerciales et artisanales y sont interdites, alors qu'elles sont autorisées en zone UYi.

Cette évolution n'est pas incompatible avec les usages actuels des propriétés concernées par ces changements. Par ailleurs, du fait de sa configuration et de sa localisation, il est peu probable que le terrain actuellement occupé par des activités de service, déjà situé en limite d'un secteur UYt, puisse être utilisé à des fins d'industrie ou d'artisanat.

Les activités de services n'étant ni interdites, ni soumises à condition particulière dans le secteur UYt, il n'est pas nécessaire de modifier les dispositions applicables dans le secteur pour pérenniser les activités existantes sur les parcelles cadastrées section AO n°134 et 157 et section AN n°44 et 45.

Il convient cependant de modifier les dispositions de l'article UY1 du règlement relatif aux occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UY, qui interdit les installations industrielles, commerciales

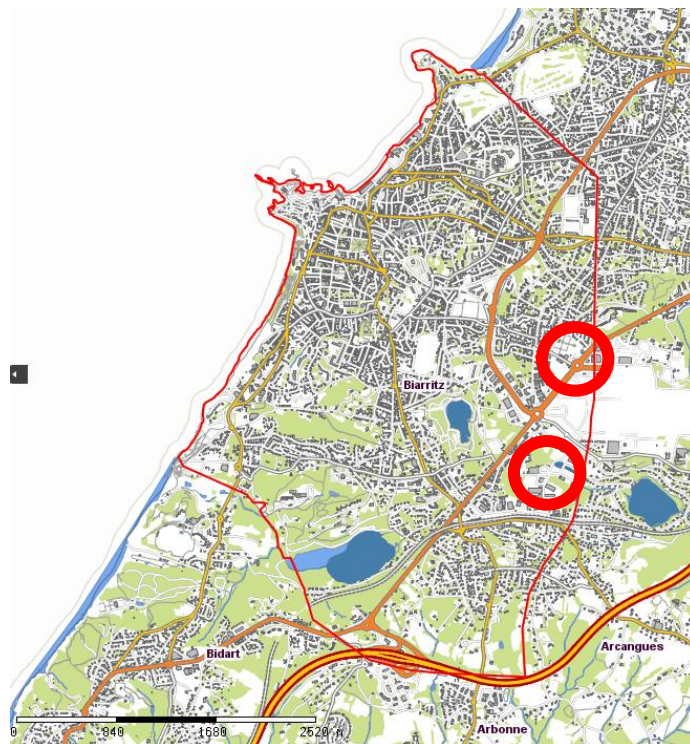
et artisanales dans le secteur UYt. La mention de l'interdiction des activités commerciales en secteur UYt est ainsi supprimée.

A noter que les parcelles concernées par le changement de zonage ne sont pas davantage affectées par les nuisances sonores induites par l'aéroport que celles jusqu'à présent classées en secteur UYt : toutes les parcelles sont inscrites en zone C (courbes isopsophiques).

Les changements concernent les documents graphiques de zonage du PLU et l'article UY1 du règlement.

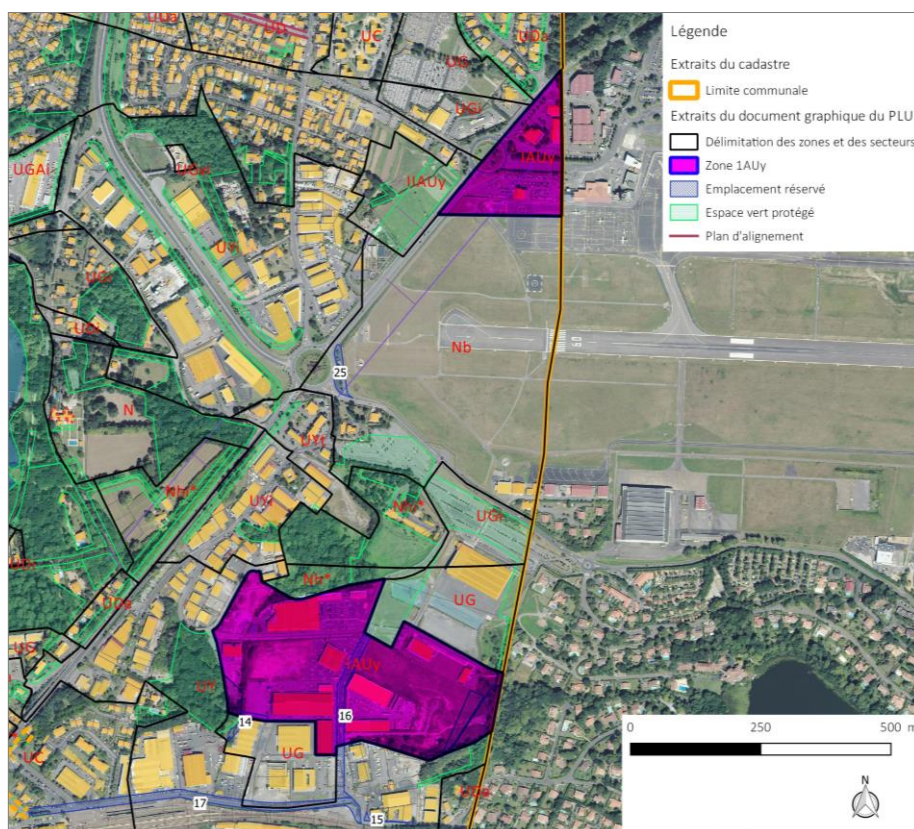
2.3. AUTORISER L'HÉBERGEMENT HÔTELIER DANS UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES MIXTES

La modification concerne le règlement des zones 1AUy.



La zone 1AUy du PLU de la Ville de Biarritz est destinée aux activités économiques. Elle délimite des espaces actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés, sous forme de projets portant sur l'ensemble de chacune des zones identifiées.

Deux zones ont été délimitées, au Nord et au Sud de l'aéroport, entre le boulevard Marcel Dassault (RN10) et la limite Est de la Commune.



Localisation des zones 1AUy sur une vue aérienne (sources : CAPB, DDFIP et IGN / réalisation : APGL)

La zone la plus importante est située au Sud de l'aéroport et fait partie du quartier Iraty-Le Moura. A ce jour, elle abrite de nombreuses entreprises de type industriel ou artisanal, en cohérence avec le projet d'aménagement porté depuis de nombreuses années par la Commune et avec les possibilités réglementaires de la zone 1AUy, réservées aux activités de type industrielles et artisanales.



Vue du quartier Iraty (source : site Internet de l'entreprise IMS)

Toutefois, si les restrictions d'utilisation ou d'occupation des sols, qui ont jusqu'à présent caractérisées les zones 1AUy, étaient justifiées au moment de la révision du PLU afin de satisfaire aux besoins alors identifiés, ce n'est désormais plus le cas. En effet Le contexte économique local est de plus en plus tourné vers le tourisme et l'accueil de congrès et les besoins s'orientent vers l'hôtellerie.

Le quartier constituant l'une des portes d'entrée majeures sur le territoire local, il convient d'élargir les possibilités réglementaires à l'hébergement hôtelier. Ces évolutions sont d'ailleurs en adéquation avec la vocation économique des sites concernés, mais aussi avec le projet de requalification prévu pour le quartier Iraty qui, parallèlement, a fait l'objet de la délimitation d'une zone d'aménagement différée (ZAD). Le projet de requalification prévoit une zone d'activités mixtes, destinée à l'industrie, à l'artisanat mais aussi aux commerces et aux bureaux. Cette zone doit également pouvoir accueillir de l'hébergement hôtelier.

La collectivité a donc souhaité autoriser l'hébergement hôtelier qui était jusqu'ici interdit (article 1AUy 1 du règlement), en limitant néanmoins l'importance des opérations en fixant une surface de plancher maximale de 3500 m² par projet hôtelier (article 1AUy 2 du règlement) afin de maintenir la mixité économique du site. Les autres dispositions du règlement jusqu'ici applicable dans la zone (notamment en matière d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieurs des constructions ou de stationnement) sont adaptées pour la réalisation et le fonctionnement d'établissements hôteliers.

Les changements concernent les dispositions des articles 1AUy 1 et 1AUy 2 du règlement.

2.4. CORRIGER DES ERREURS MATÉRIELLES

- Ajouter la mention du secteur UAg dans la liste des zones et secteurs en introduction du règlement

Le secteur UAg n'était pas mentionné dans l'introduction du règlement en page 2, contrairement aux autres secteurs délimités dans la zone UA. Il convient de rectifier cet oubli afin de mettre l'ensemble des pièces du PLU en adéquation (règlement et document graphique).



Localisation du secteur UAg sur photo aérienne (sources : CAPB et IGN / réalisation : APGL)

TABLE DES MATIERES

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre	Zone et secteurs	Caractéristiques
CHAPITRE UA	UA UAc	L'urbain aggloméré dense Secteur de plan de masse
CHAPITRE UB	UB UBa UBc UBi	L'urbain aggloméré de densité moyenne Petits quartiers Secteur de Beauvillage Secteur sous nuisance aéroport (P.E.B)

Extrait de la page 2 du règlement et identification de la ligne à compléter (flèche bleue)

Pour une meilleure lisibilité du règlement, il convient d'ajouter le secteur UAg à la liste des zones et secteurs figurant en introduction du règlement, ainsi que sa principale caractéristique : « secteur destiné aux équipements publics ».

▪ **Supprimer des règles de hauteur sans objet en zones UY et 1AUy**

Les habitations sont interdites dans les zones urbaines (UY) et à urbaniser (1AUy) destinées aux activités économiques. Or, dans les articles relatifs à la hauteur des constructions applicables jusqu'ici dans chacune de ces deux zones (UY 10 à la page 100 du règlement et 1AUy 10 à la page 108), des dispositions spécifiques étaient prévues pour les habitations.

Pour une meilleure lisibilité et pour éviter toute équivoque, la collectivité a souhaité supprimer les dispositions relatives aux habitations qui sont sans objet en zones UY et 1AUy.

ARTICLE UY 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

2 - La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux superposés et 8 mètres.

- La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 10 mètres.

3 - Pour les constructions à usage d'activités des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe 3 ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Extrait de l'article UY 10 du règlement jusqu'ici en vigueur, à la page 100 et identification de la mention à supprimer (flèche bleue)

P.L.U. DE BIARRITZ appr le 22/12/2003, – modification n°10 appr le 23/09/2017

108

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.

2 - La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux superposés et 8 mètres.

- La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 10 m.

3 - Pour les constructions à usage d'activités des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe 3 ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Extrait de l'article 1AUy 10 du règlement jusqu'ici en vigueur, à la page 108 et identification de la mention à supprimer (flèche bleue)

Les changements portent sur le règlement des zones UY et 1AUy, en pages 100 et 108.

- Dans l'article N 1 du règlement de la zone N, remplacer la mention de l'article 2AU 2 par celle de l'article N 2

Dans l'article N1 du règlement du PLU, il était indiqué que les aménagements peuvent être réalisés « dans les conditions fixées à l'article 2AU 2 ». Dans cette zone, c'est à l'article N 2, qui précise les constructions et installations soumises à conditions particulières, qu'il convient de se reporter.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits,

-sauf, pour la zone N et pour l'ensemble des secteurs :

- les aménagements destinés au passage de réseaux et les ouvrages publics.
- les aménagements destinés aux activités forestières, agricoles et aquicoles
Dans les conditions fixées à l'article 2AU 2.



Extrait de l'article N 1 du règlement jusqu'ici en vigueur, à la page 119 et identification de la mention à corriger (flèche bleue)

Il s'agit d'une erreur matérielle qui peut être corrigée dans le cadre de la présente procédure de modification.

2.5. CLARIFIER LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT RELATIVES AUX CLÔTURES EN ZONES UC ET UD

Par décision en date du 17 novembre 2015, le Tribunal Administratif de Pau a annulé une déclaration préalable de travaux au motif que les dispositions du règlement en zone UD ne permettaient pas de modifier l'aspect extérieur des clôtures existantes.

La lecture du juge administratif découle d'un mauvais agencement des dispositions relatives aux clôtures dans l'article UD 11 du règlement du PLU (page 70 du règlement) car ni la Commune ni la CAPB ne souhaitent interdire la modification des clôtures existantes.

Il convenait donc de réorganiser la présentation de ces dispositions pour éviter les interprétations contraires à ce que la collectivité souhaite autoriser. Ces changements formels devaient être apportés aux dispositions des articles UC 11 et UD 11 du règlement, respectivement en pages 57 et 69 du document.

3°) les clôtures:

la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

La création de clôtures

- o tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.
- o Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- .murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...)
- .clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- .murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 1,00 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

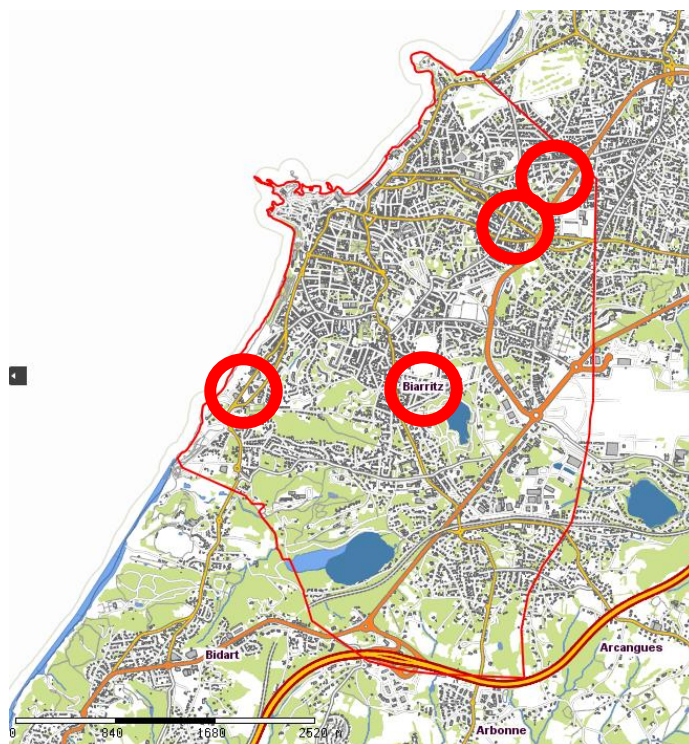
Extrait des dispositions du règlement jusqu'ici applicables en zone UC, page 57

La lecture de l'extrait ci-dessus pouvait laisser penser que les dispositions indiquées en 3°) a et 3°) b ne s'appliquent qu'aux créations de clôtures et non aux transformations de clôtures existantes. Or, la CAPB et la Commune souhaitaient initialement que ces dispositions puissent être appliquées dans tous les cas.

Les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des clôtures sont présentées de la même manière pour la zone UC et UD. La réorganisation des différents paragraphes permet de clarifier la règle conformément au sens que la collectivité a toujours souhaité en donner.

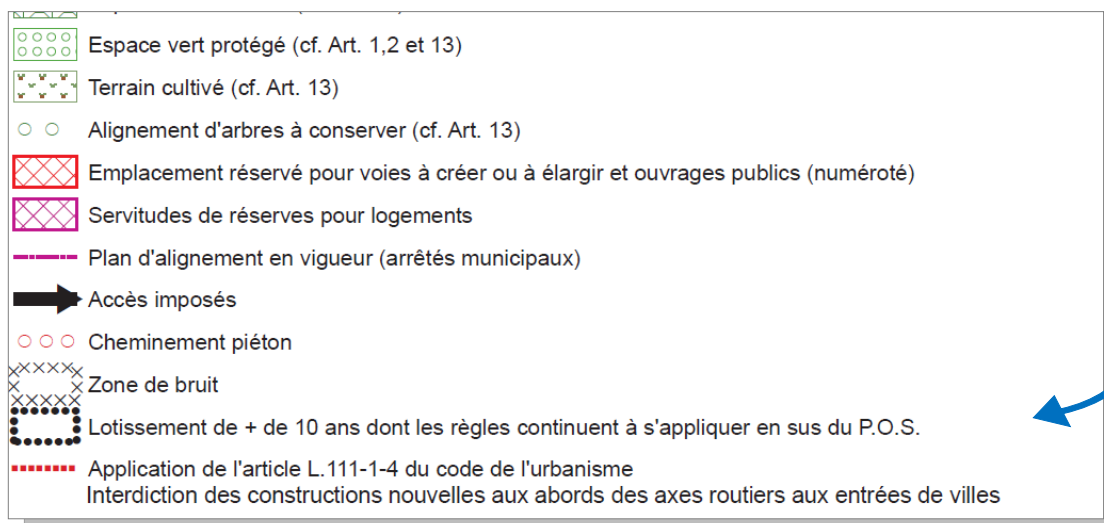
2.6. SUPPRIMER LES MENTIONS DU MAINTIEN DES RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENT DEVENUS CADUCS DEPUIS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI « ALUR » LE 24 MARS 2014

La modification concerne les documents graphiques de zonage et les annexes.

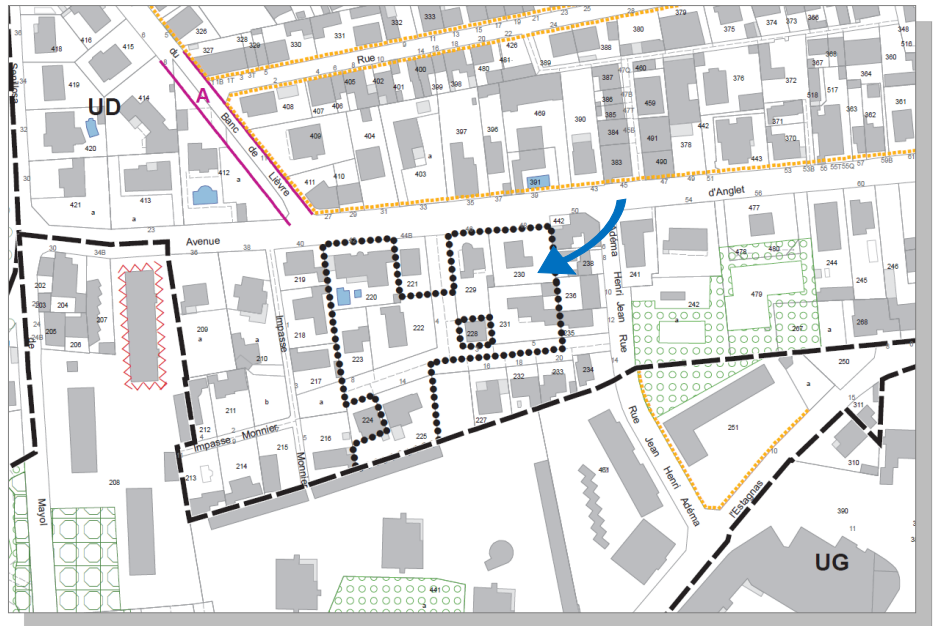


Localisation des quatre lotissements dont les règles avaient été maintenues dans le PLU à la demande des colotis (cercles rouges) (source : Géo 64)

Lors de l'approbation du PLU de Biarritz en 2003, la Commune et l'ancienne Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour avaient fait le choix, à la demande des colotis, de maintenir les règlements du lotissement Larochefoucauld sur l'avenue d'Anglet, du lotissement Pincon à l'angle des avenues de Verdun et Lahouze, du lotissement Del Sol sur l'avenue Président Kennedy et du lotissement Maton-Duperet, sur deux sites de la rue de Madrid. Les règlements de ces quatre lotissements ont été annexés au PLU (annexe n°6) et ils ont fait l'objet d'un repérage au document graphique.



Identification de la mention à supprimer sur un extrait de la légende du document graphique du PLU jusqu'ici en vigueur (flèche bleue)



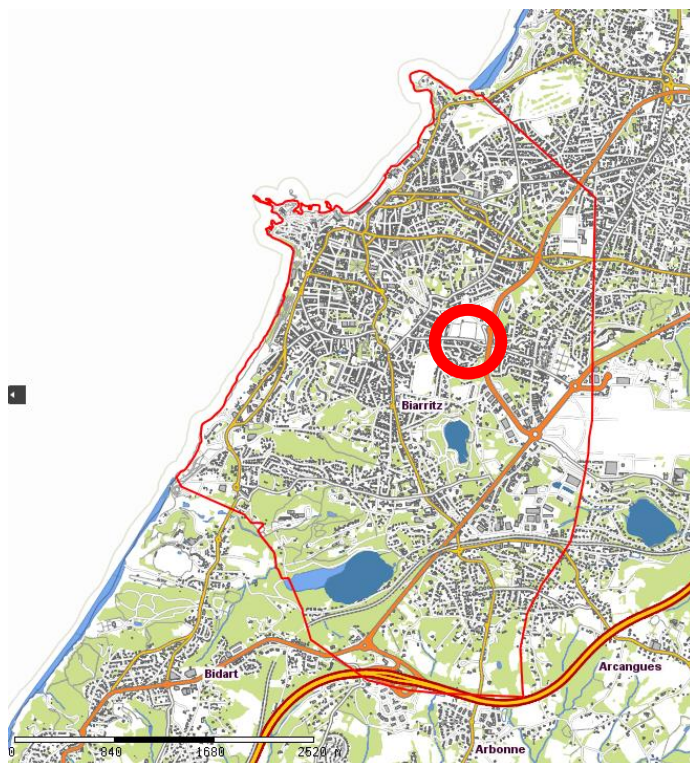
Exemple de délimitation sur le document graphique du PLU jusqu'ici en vigueur d'un lotissement dont les règles ont été maintenues (flèche bleu)

La Loi pour l'Amélioration du Logement et un Urbanisme Rénové, dite ALUR, du 24 mars 2014, a cependant privé de base légale le maintien, dans le cadre du PLU, des règles internes de lotissements.

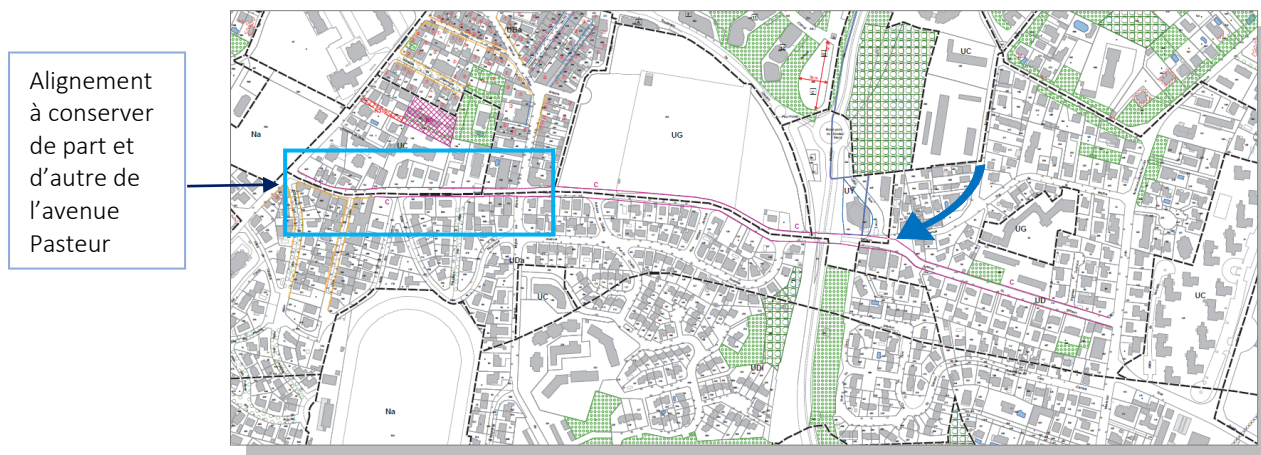
Afin de se mettre en conformité avec les dispositions législatives, il convient de supprimer les mentions relatives au règlement des quatre lotissements devenues caduques. Les changements concernent les documents graphiques de zonage et l'annexe n°6 du PLU.

2.7. SUPPRIMER UNE OBLIGATION D'ALIGNEMENT SANS OBJET, DELIMITEE SUR L'AVENUE SABAOU

La modification concerne les documents graphiques de zonage.



Les documents graphiques de zonage jusqu'ici en vigueur laissaient apparaître une obligation d'alignement le long de l'avenue Sabaou.



Localisation de l'alignement à supprimer sur un extrait du document graphique du PLU jusqu'ici en vigueur (flèche bleue)

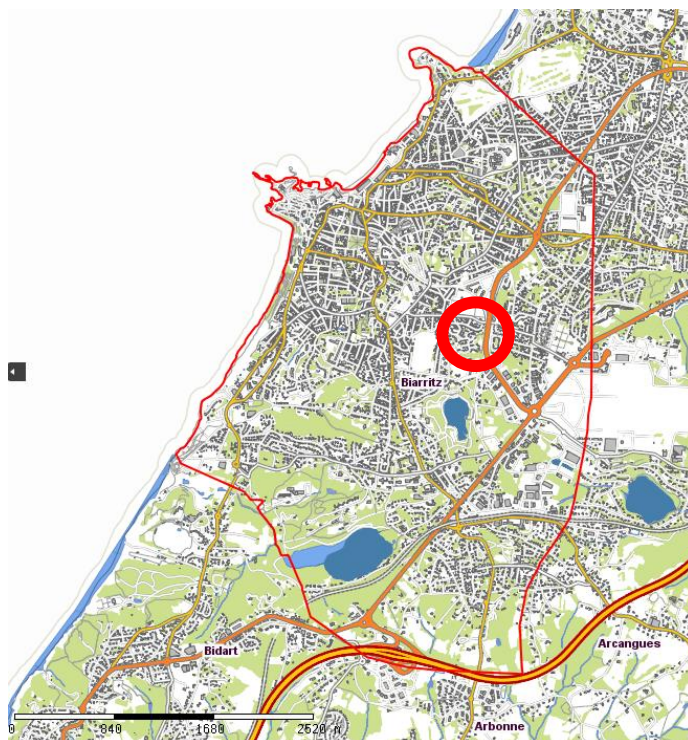
Or la Commune a constaté qu'il n'existait aucun plan d'alignement défini par arrêté municipal, ni aucune autre servitude qui permette de justifier cette inscription. Par ailleurs, elle n'envisage aucun projet d'acquisition ni d'élargissement de la voie.

Pour clarifier les dispositions réglementaires du PLU, la collectivité souhaitait donc supprimer l'indication de ce plan d'alignement de part et d'autre de l'avenue Sabaou sur le document graphique

du PLU. Cette indication est néanmoins maintenue de part et d'autre de l'avenue Pasteur, dans le prolongement de l'Avenue Sabaou à l'Ouest, où il existe un plan d'alignement approuvé.

2.8. ÉTENDRE LA PROTECTION DE BOISEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° ⁽¹⁾ DU CODE DE L'URBANISME DANS LE DOMAINE DE MIGRON (QUARTIER HIPPODROME DES FLEURS)

La modification concerne les documents graphiques de zonage.



Les boisements dont il est question se trouvent sur la parcelle cadastrée section AW n°662 qui fait partie des espaces communs du lotissement du Domaine de Migron, situé dans la zone UDi du PLU. Cette parcelle, non rétrocédée à la Commune, est gérée, comme les autres espaces communs du lotissement, par les propriétaires du lotissement qui se sont constitués en association syndicale du Domaine de Migron.



Localisation du terrain sur le fond de plan cadastral (Flèche bleue / source : Géo 64)

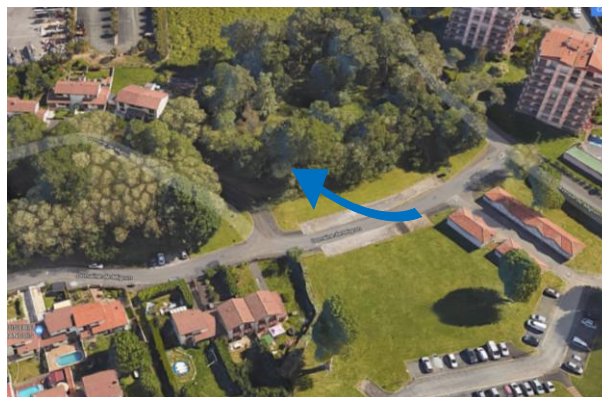
Afin d'éviter la privatisation de cet espace commun, voire son urbanisation, l'association syndicale du Domaine de Migron a demandé à la Commune d'étendre la mesure de protection des boisements

⁽¹⁾ : cadre en vigueur au 31 décembre 2015 (en application des dispositions de l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)

mise en place sur l'espace vert voisin qui présente les mêmes caractéristiques. Ceux-ci sont en effet délimités comme parcs et espaces verts protégés, pour lesquelles des prescriptions spécifiques sont prévues aux articles UD1 et UD2 relatifs respectivement aux occupations et utilisations du sol interdites et à celles soumises à des conditions particulières.



Extrait du document graphique du PLU jusqu'ici en vigueur sur Ortho photo et localisation du boisement à identifier (flèche bleue) (sources : CAPB et IGN / réalisation : APGL)



Vues du terrain boisé à identifier comme espace vert protégé (flèche bleue) (source : Google)

La protection demandée par l'association syndicale va dans le sens des souhaits communaux de protection des espaces verts dans le quartier de l'hippodrome des fleurs. Cette démarche s'inscrit en cohérence avec la préservation de la trame verte locale et de la biodiversité urbaine à Biarritz.

La collectivité a donc souhaité donner une suite favorable à la demande de protection formulée par l'association syndicale du Domaine de Migron et a identifié la partie boisée de la parcelle AW n° 662 en application de l'article L. 123-1-5 III-2°. Les changements concernent les documents graphiques de zonage.

2.9. FAIRE ÉVOLUER LES DISPOSITIONS APLICABLES DANS LE SECTEUR UAc POUR PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT QUI S'INSÈRE DANS LE PAYSAGE

La modification concerne les documents graphiques de zonage.



Le secteur UAc du PLU est situé à l'angle de l'avenue de Verdun et de la rue Louis Barthou. Il s'agit d'un secteur à plan de masse délimité à l'occasion de la procédure de modification n°10 du PLU approuvée en 2017. La délimitation du secteur UAc dans la zone UA s'appuie sur celle d'un secteur de projet issu de l'étude de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Il s'agit d'un terrain partiellement bâti en cœur de ville. Compte tenu de sa localisation en cœur de ville, son occupation future et la forme des futures constructions constituent un enjeu majeur pour la Ville.

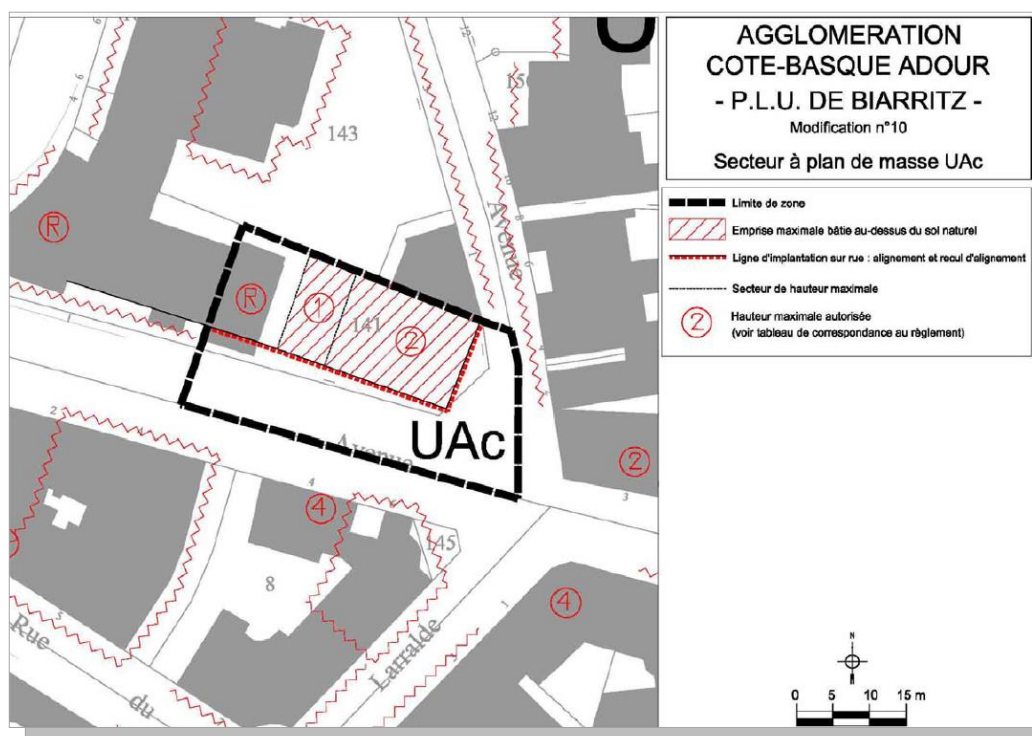


Localisation du secteur UAc sur un extrait du document graphique (flèche bleue)



Vue du site, à l'angle de l'avenue de Verdun et de la rue Louis Barthou (flèche bleue) (source : Google)

Le secteur UAc du PLU de Biarritz correspond à un secteur à plan masse où la future construction doit respecter des dispositions réglementaires graphiques précises en matière d'implantation et de volumes qui se substituent aux dispositions écrites applicables en zone UA.



Plan masse jusqu'ici opposable dans le secteur UAc du PLU

Le plan de masse prévoit l'implantation d'un bâtiment sur deux parties présentant des hauteurs différentes, sur un niveau à l'Ouest et trois niveaux à l'Est, de façon symétrique par rapport au bâtiment limitrophe, appelé « la villa La Chaumière » et à son extension à l'Ouest du site.

La silhouette architecturale de la future construction devra être en cohérence avec l'architecture balnéaire environnante. L'organisation du front bâti suivra ainsi une progression de bas en haut le long de l'avenue de Verdun.



Localisation du site par rapport à la Villa Chaumeil, le long de l'avenue de Verdun (source : Google)

Sur le plan masse jusqu'ici opposable, le recul d'implantation du bâtiment le long de l'avenue de Verdun suit la ligne de façade de la villa La Chaumière en suivant une légère angulation dont le point est situé à l'angle Sud-Ouest du futur bâtiment. Pour les besoins du projet présenté à la ville, il convient de déplacer ce point d'angulation sur la façade Est de l'extension de la villa La Chaumière.

Pour favoriser une implantation harmonieuse du futur hôtel, la ville souhaitait également indiquer une distance minimale de 10 mètres entre la façade Est de la partie principale de la villa La Chaumière, en limite du secteur UAc, et la façade Ouest du bâtiment à construire. Il s'agit d'indiquer précisément la distance qui avait été fixée lors de la création du secteur UAc dans le cadre de la procédure de modification n°10 du PLU. Celle-ci est indiquée à 10 mètres sur le schéma du plan masse.

Les hauteurs indiquées sur chacune des parties du bâtiment devaient également être revues. Sur la partie secondaire en extension à l'Ouest, il était indiqué une hauteur maximale correspondant à un rez-de-chaussée plus un étage et des combles aménagés. La Ville estime désormais que cette possibilité est trop importante au regard des possibilités offertes sur la villa voisine où l'extension à l'Est est limitée à un rez-de-chaussée et des combles aménagés. Elle souhaite donc limiter la hauteur de cette partie secondaire à 6 mètres au niveau de l'acrotère. Le schéma du plan masse est modifié pour baptiser que cette partie la future construction « zone A ». Les dispositions règlementaires de l'article UA 10 relatives aux hauteurs maximales des constructions dans la zone UA sont modifiées pour limiter la hauteur maximale dans cette zone A du secteur UAc à 6 mètres à l'acrotère.

De même, la hauteur maximale qui était admise sur la partie principale du bâtiment était règlementée à un rez-de-chaussée plus deux niveaux et des combles aménagés. Pour satisfaire aux besoins du projet retenu et assurer sa réalisation y compris en cas de changement de porteur, la ville souhaite préciser toutes les hauteurs maximales admises dans la zone B du secteur UAc. Le schéma du plan masse est modifié pour localiser la zone B du secteur. Les dispositions de l'articles UA 10 sont précisées pour indiquer le niveau du sol de référence et la hauteur maximale admise sur chaque façade.

Les façades du futur bâtiment seront tournées vers la rue Louis Barthou et vers l'avenue de Verdun. Sur la rue Louis Barthou, le niveau du sol de référence est indiqué à 27,06 m NGF. Par rapport à cette référence, la hauteur maximale admise à l'égout du toit est de 8,50 m et celle admise au faitage est de

13 m. Sur l'avenue de Verdun, le niveau du sol de référence est de 26,09 m NGF. Par rapport à cette référence, la hauteur maximale admise à l'égout du toit est de 9,5 m et celle admise au faitage est de 14 m. Dans les deux cas, il est précisé que des émergences telles que les tours, les effets de lucarne ou les façades partielles à pignon sont admises à condition de ne pas dépasser un tiers de la façade concernée.

En dehors des façades donnant sur l'espace public, la hauteur d'égout de toit ou acrotère est portée à 11,50 m par rapport au niveau de référence de 27,06 m NGF.

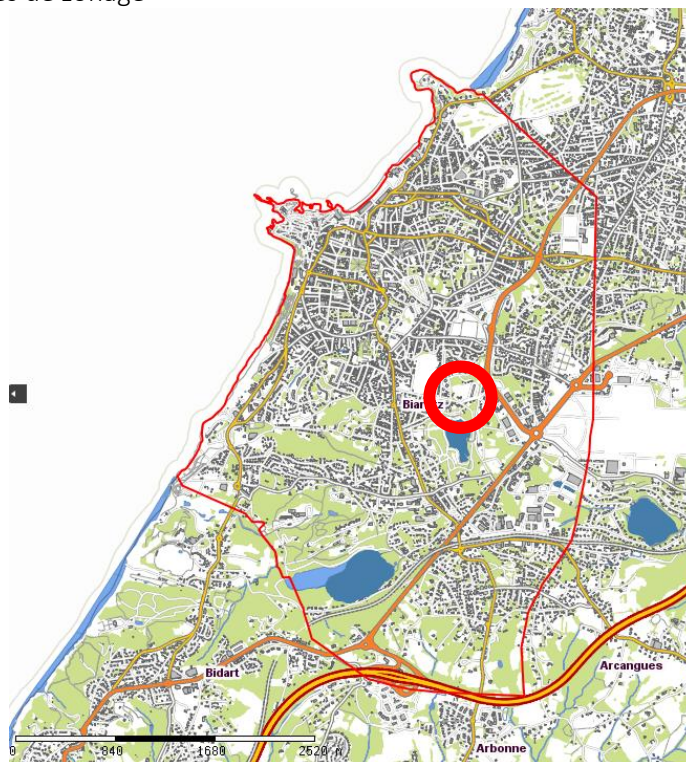
Dans la zone B du secteur UAc, le nombre de niveaux autorisés est de R+2+combles. Cependant, un volume peut être autorisé au-dessus du R+2 sous forme d'un étage en attique, à condition qu'il n'altère pas les perspectives urbaines.

Ces précisions sont destinées à assurer la réalisation du projet tel qu'il a été sélectionné par les élus de la ville de Biarritz, même en cas de changement de porteur de projet.

Les changements portent sur l'article UA 10 du règlement et sur le document graphique du plan masse opposable dans le secteur UAc annexé au règlement du PLU.

2.10. RENDRE POSSIBLE L'EXTENSION DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL SUR UN TERRAIN VOISIN DANS LE QUARTIER BEAUSOLEIL

La modification concerne les documents graphiques de zonage



Le centre technique municipal de la ville de Biarritz est classé dans le secteur UGai du PLU, un secteur spécifique dont le règlement est adapté à ce type d'équipement. Pour répondre aux besoins des services techniques de la ville, il est désormais nécessaire d'étendre le centre technique municipal. Or, cette extension n'est pas possible sur le terrain d'assiette actuel. Si les bâtiments n'occupent qu'une superficie réduite par rapport à celle du terrain, les besoins en espace de stationnements et de stockage sont très importants et occupent la majeure partie de l'emprise.

En revanche, le terrain voisin, cadastré section AW n°626 est disponible et pourrait accueillir l'extension du centre technique municipal.



Localisation du secteur UGai sur un extrait du document graphique jusqu'ici en vigueur (flèche bleue)



Localisation du terrain disponible pour accueillir l'extension du centre technique municipal (flèche bleue) sur un extrait du document graphique jusqu'ici en vigueur sur Ortho photo (sources : CAPB et IGN/ réalisation : APGL)

Ce terrain est actuellement classé dans le secteur UDi de la zone UD du PLU dans laquelle les dispositions règlementaires applicables ne permettent pas de réaliser la construction dans les formes adaptées pour le bon fonctionnement d'un centre technique municipal, notamment en matière d'implantations et de hauteurs maximales admises.

La zone UG dans laquelle se situe le centre technique actuel a, quant à elle, été prévue pour l'accueil des équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs ainsi que les logements afférents et les services. Le secteur UGi est ainsi indiqué car il est situé à l'intérieur de la zone de bruit de l'aéroport, de part et d'autre de l'avenue Kennedy, dans lequel les activités commerciales, artisanales et de services sont interdites. Le secteur UGai de la zone UG a été délimité expressément pour permettre l'accueil des équipements publics, et notamment le centre technique municipal.

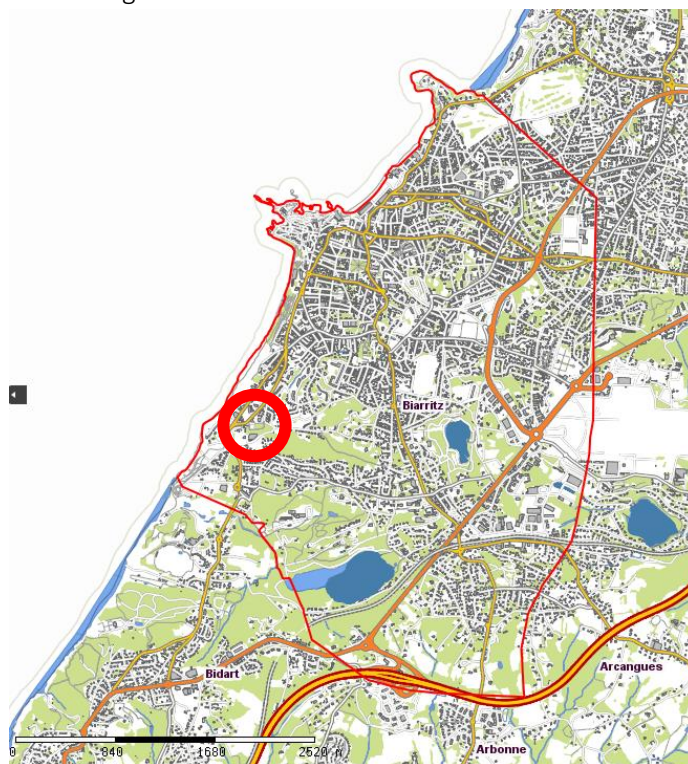
Une partie de la parcelle cadastrée AW n°626 jusqu'ici classée en secteur UDi est donc être classée dans le secteur UGai de la zone d'équipements UG. Cette évolution est possible dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

Par ailleurs, la collectivité souhaite délimiter un emplacement réservé sur la partie concernée de la parcelle, au bénéfice de la Commune, pour l'extension du centre technique municipal. Cette servitude vise à s'assurer la maîtrise foncière sur l'emprise concernée. L'emplacement réservé sera Le 46^{ème} délimité dans le PLU. L'espace vert protégé délimité à l'Est et au Nord du terrain est maintenu malgré l'évolution du zonage. Cet espace est également concerné par la délimitation de l'emplacement réservé n°46.

Les modifications portent sur le document graphique de zonage et sur la légende identifiant les emplacements réservés.

2.11. SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°43 ET CRÉER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°43 POUR RÉALISER UN CHEMENIMENT DOUX

La modification concerne les documents graphiques de zonage



Compte tenu de sa localisation, le lieu-dit « la Milady » représente un enjeu fort pour la collectivité qui souhaitait y développer des équipements d'intérêt collectif. Cette orientation explique notamment la création de la Zone d'Aménagement Différé dite de la Milady, instaurée par délibération de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour en date du 21 juin 2016, pour réaliser des équipements publics sur une superficie de 3,10 ha ⁽¹⁾.

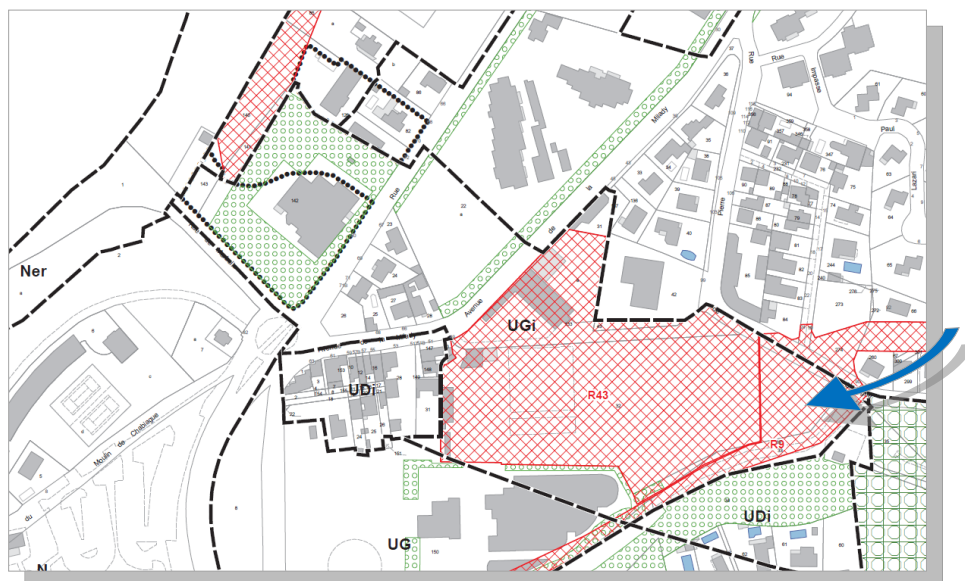


Localisation de la ZAD de la Milady (périmètre délimité en rouge) (source : site Internet de l'EPFL Pays Basque)

⁽¹⁾ : Source : Site Internet de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque.

Le site était par ailleurs classé dans le secteur UGi du PLU jusqu'ici en vigueur, soit le secteur délimité pour prendre en compte l'exposition aux bruits de l'aéroport au sein de la zone UG, destinée aux équipements publics.

En outre, la majeure partie des terrains en question était identifiée comme emplacements réservés. Parmi eux figurent les parcelles cadastrées section BR n° 133 et section BW n°32, situées dans la rue Pierre Chevigné, initialement destinées à satisfaire les besoins du club de rugby du Biarritz Olympique.



Localisation du terrain concerné dit Gelos (flèche bleue) sur l'extrait du document graphique jusqu'ici en vigueur.



Localisation des terrains dits Gelos (flèche bleue) sur un extrait du document graphique jusqu'ici en vigueur sur Ortho photo (sources : CAPB et IGN/ réalisation : APGL)

Les projets de la commune ayant évolué en faveur du réaménagement du site d'Aguilera, les parcelles peuvent désormais satisfaire à un autre projet. La commune de Biarritz souhaite donc faire évoluer l'emplacement réservé n°43 initialement délimité au bénéfice de la Commune pour la réalisation de terrains de sports.

La Commune souhaite désormais aménager une liaison douce entre l'avenue de la Milady et la rue Pierre de Chevigné, en vue de faciliter l'accès aux plages pour les habitants du quartier situé à l'Est. L'emprise de l'emplacement réservé est ainsi réduite à celle du mail envisagé, au Nord du site Gelos.

L'emplacement réservé n°43 est ainsi redélimité sur l'emprise de la liaison douce à créer, au Nord de la parcelle cadastrée section BW n°32. Son bénéficiaire reste la Commune et son objet est modifié pour indiquer la création d'une liaison douce à la place de la réalisation de terrains de sport.

Ces changements sont confortés par l'instauration d'une règle d'implantation obligatoire ou de recul minimal imposé suivant la règle applicable à l'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans chacune des zones du PLU. Cette ligne suit la limite Sud de l'emplacement réservé n°43 à créer ainsi que la limite de la liaison douce projetée sur l'emplacement réservé n°9 voisins.

L'emplacement réservé n°9 est également destiné à la Commune pour prolonger la rue Minjongo. L'instauration de la ligne d'implantation obligatoire ou de recul minimal imposé sur la parcelle BW 32 n'est pas de nature à compromettre ce projet si la commune souhaitait le mettre en œuvre.

Les changements sont apportés sur le document graphique du règlement : réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°43, définition d'une ligne d'implantation obligatoire ou de recul minimal sur la parcelle BW 32 et modification de l'objet de l'emplacement réservé n°43 dans la légende.

2.12. METTRE EN CONFORMITÉ LE RÈGLEMENT DU SECTEUR UGi AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

Les terrains de la zone d'aménagement différée (ZAD) de la Milady ont été identifiés dans le projet d'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en cours d'élaboration.



Localisation de la ZAD de la Milady (périmètre délimité en rouge) (source : site Internet de l'EPFL Pays Basque)

À l'occasion de l'examen conjoint du dossier d'AVAP par les personnes publiques associées, les services de l'État ont considéré que le site correspond à un espace proche du rivage concerné par l'application des articles L. 121-2 et L. 121-13 et suivants du Code de l'urbanisme. Ils ont ainsi demandé à ce qu'un vélum cadre soit défini dans ce secteur.

Le site était classé dans le secteur UGi du PLU jusqu'ici en vigueur, soit le secteur délimité pour prendre en compte l'exposition aux bruits de l'aéroport au sein de la zone UG, destinée aux équipements publics.

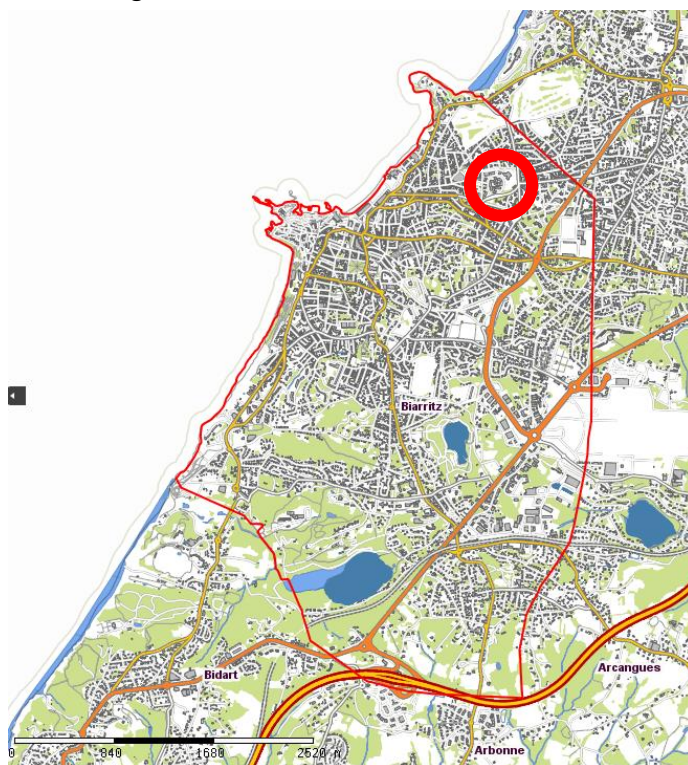
Le projet d'AVAP n'est pas suffisamment avancé pour être intégré dans la présente procédure de modification du PLU. La commune de Biarritz a toutefois souhaité prévoir un secteur d'espace proche du rivage au sein de la zone UG dans laquelle les terrains sont classés. Il s'agit du secteur UGbi créé dans le cadre de la présente procédure de modification N°11.

Ce secteur se distingue du reste de la zone UG par une hauteur maximale des constructions moins importante. La hauteur maximale des constructions est ainsi limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres au faitage contre 12 mètres au faitage dans le reste de la zone UG et précédemment sur les terrains concernés. Dans un souci de souplesse par rapport aux projets d'intérêt général qui verront le jour dans ce secteur, un dépassement ponctuel de hauteur peut être admis dans le secteur UGbi à condition qu'il favorise une meilleure insertion architecturale et paysagère.

Ces changements sont apportés au document graphique et à l'article 10 du règlement de la zone UG relatifs à la hauteur maximale des constructions dans la zone (article UG 10).

2.13. RENDRE POSSIBLE LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS COMPRENANT UNE PART SIGNIFICATIVE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR UN TERRAIN COMMUNAL

La modification concerne les documents graphiques de zonage



La commune est concernée par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit qu'un effort de production de logements locatifs sociaux doit être accompli pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Au regard de cet objectif, il apparaît que la Commune présente un déficit. Dans le cadre d'un plan de rattrapage, la ville de Biarritz souhaiterait permettre la construction de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, sur un terrain dont elle a la maîtrise. Le programme des futures constructions reste à préciser. Il s'inscrit néanmoins dans le cadre de la réponse apportée au Préfet des Pyrénées-Atlantiques pour résorber la carence constatée.

La parcelle concernée, cadastrée section AD n° 196p, est située sur la rue du 8 mai 1945, dans le quartier du collège Jean Rostand, et était classée dans la zone UG du PLU jusqu'ici en vigueur.



Vue du terrain (source : Google) et localisation du terrain sur un extrait du document graphique jusqu'ici en vigueur (flèches bleues)

Or, la zone UG est principalement destinée aux équipements publics, les seuls logements qui y sont admis sont ceux liés aux équipements publics implantés dans la zone. Les dispositions règlementaires applicables ne permettent donc pas d'accueillir un projet de création de logements collectifs. Il convient donc d'inscrire le terrain concerné dans une zone urbaine à vocation mixte qui permettrait de mener à bien ce projet.

Le cadre urbain périphérique est classé dans diverses zones correspondant à des typologies de bâti distinctes.

Ainsi, les dispositions règlementaires applicables dans le secteur UDa voisin du terrain concerné ne sont pas adaptées pour permettre la construction d'une opération de logements collectifs dense. En effet, celles-ci correspondent à *un tissu pavillonnaire*. De plus, la hauteur maximale des constructions admise dans la zone UD est de « *R + 2 + Combles (3 niveaux + combles), et 9 m à l'acrotère ou égout du toit et 12,50 m au faitage* ». Eu égard au manque de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune, cette dernière désire faire adopter sur ce site un règlement donnant davantage de droits à construire, notamment un niveau supplémentaire.

Il s'avère que les dispositions règlementaires applicables en zone UC, dont de vastes périmètres sont délimités non loin du terrain concerné, correspondent à ce besoin. Celles-ci prévoient en effet que « *la hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux soit R + 3 + combles, superposés et 12 mètres à l'égout de toiture et acrotère, et 18 mètres au faitage. En l'absence de combles sous toitures en pente tel que définis à l'article UC 11, la hauteur sera limitée à R + 3* ».

La réalisation du projet sera facilitée par la suppression de l'interdiction de réaliser des toitures dites à la Mansart dans l'article UC 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions dans cette zone.

La protection de l'alignement d'arbres dans la rue du 8 mai 1945 doit être maintenue.

La collectivité a donc décidé de classer la parcelle cadastrée section AD n°196p en zone UC du PLU. A noter que la réalisation d'une opération présentant une hauteur de 4 niveaux hors combles s'intégrera dans le paysage urbain environnant, caractérisé par la présence de nombreux bâtiments de grande hauteur.

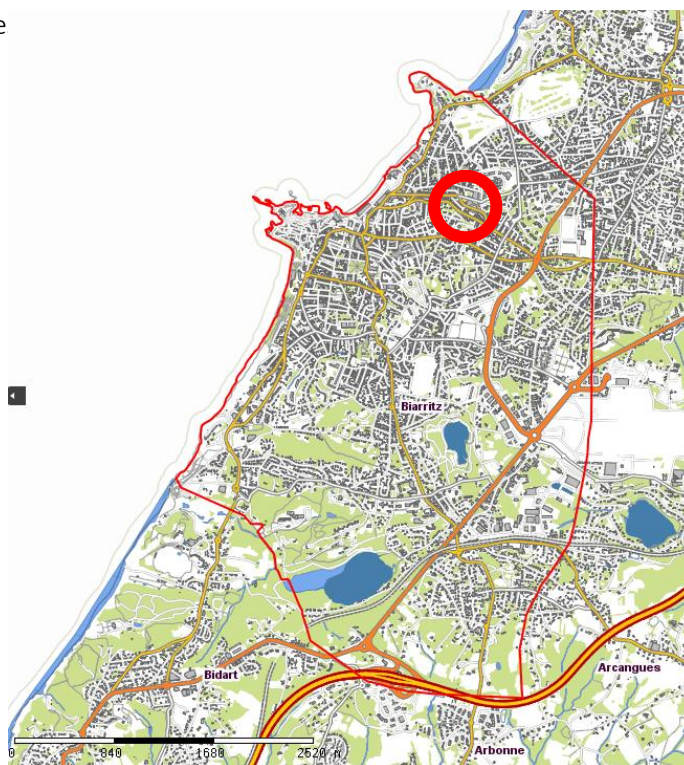


Situation du terrain concerné dans son contexte (identifié par la flèche bleue - source : Google)

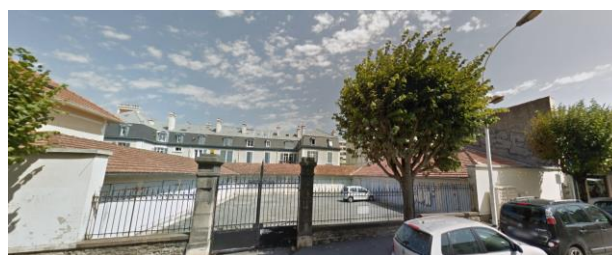
Les changements concernent l'article UC 11 du règlement et le document graphique du PLU.

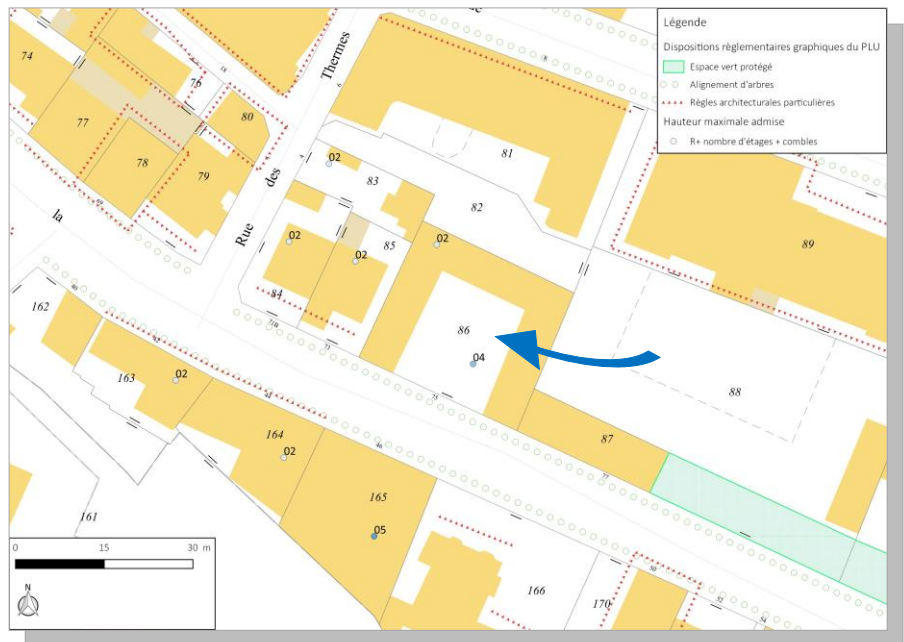
2.14. ADAPTER LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT POUR GARANTIR LA BONNE INSERTION PAYSAGÈRE D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS DANS LE CENTRE-VILLE

La modification concerne les documents graphique



En 2015, un avant-projet de construction d'un immeuble d'habitations avait été déposé en mairie, portant sur la parcelle cadastrée section AD n° 86, située au n° 75 de l'avenue de la Marne. Cette parcelle, classée dans la zone UA du PLU, est jusqu'à présent occupée par des garages couverts et fermés.





Vue du terrain (source : Google) et localisation du terrain sur un extrait du document graphique du PLU jusqu'ici en vigueur par une flèche bleue (source : CAPB et DGFIP / réalisation : APGL)

Dans le cadre de l'instruction de la demande, l'architecte conseil de la ville avait émis des préconisations pour favoriser la bonne insertion paysagère de la future construction dans son environnement. Celles-ci visaient notamment :

- le recul du futur bâtiment par rapport à la voie, afin de respecter un alignement de la façade avec celle du bâtiment voisins situés sur les parcelles cadastrées section AD n° 84 et n° 85 ;
- le maintien de la clôture existante qui participe à l'identité de l'avenue de la Marne.

Si le porteur du projet n'a pas donné suite à sa démarche, il apparaissait néanmoins utile d'amender le PLU sur les points soulevés par l'architecte conseil.

Il est donc proposé de modifier le document pour :

- indiquer une ligne d'implantation obligatoire dans le prolongement de l'implantation des bâtiments situés sur les parcelles voisines cadastrées section AD n° 84 et n° 85 ;
- apposer un liseré à denticules rouges le long de la façade du terrain de façon à indiquer la protection de la clôture située à l'alignement de l'avenue de la Marne.

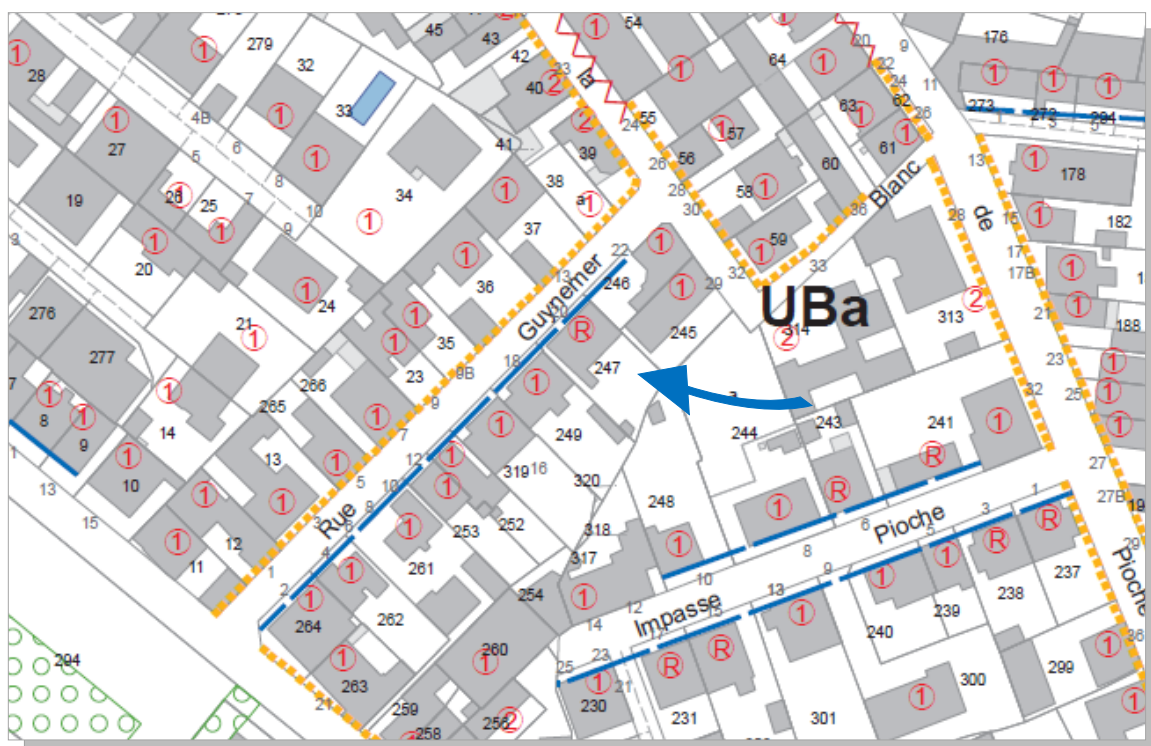
Ces modifications sont apportées au document graphique de zonage.

2.15. ADAPTER UNE RÈGLE DE HAUTEUR À L'ENVIRONNEMENT BÂTI DU TERRAIN DANS LA RUE GUYNEMER

La modification concerne les documents graphiques de zonage.

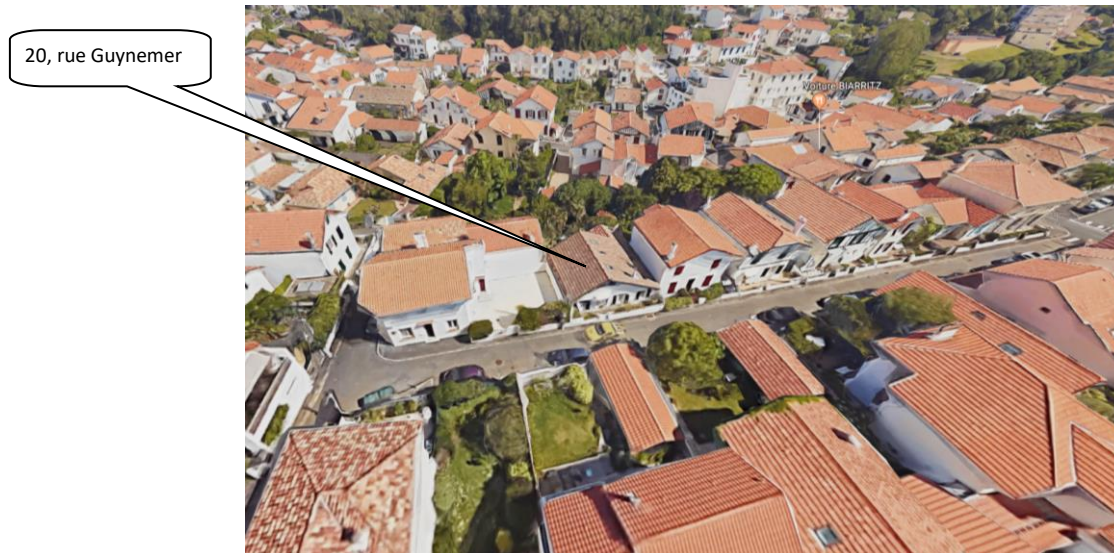


La parcelle cadastrée section BN n°247, située au n°20 de la rue Guynemer, est classée dans le secteur UBa de la zone UB du PLU dans laquelle la hauteur maximale admise est indiquée à la parcelle, sur le document graphique, en lien avec les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine, de l'Architecture, de l'Urbanisme et du Paysage (ZPPAUP).



Localisation du terrain sur un extrait du document graphique (flèche bleue)

Par courrier en date du 12 avril 2018, le propriétaire de la parcelle a demandé à ce que la hauteur maximale admise sur son terrain soit harmonisée. La parcelle n°247 admettait jusqu'ici un rez-de-chaussée et un comble (comme l'indique la lettre « R » figurant sur la parcelle sur le plan de zonage) alors que la hauteur maximale autorisée sur l'ensemble des autres parcelles desservie par la rue Guynemer correspondant à un rez-de-chaussée + un niveau (comme l'indique le chiffre « 1 » figurant sur les parcelles concernées sur le plan de zonage).

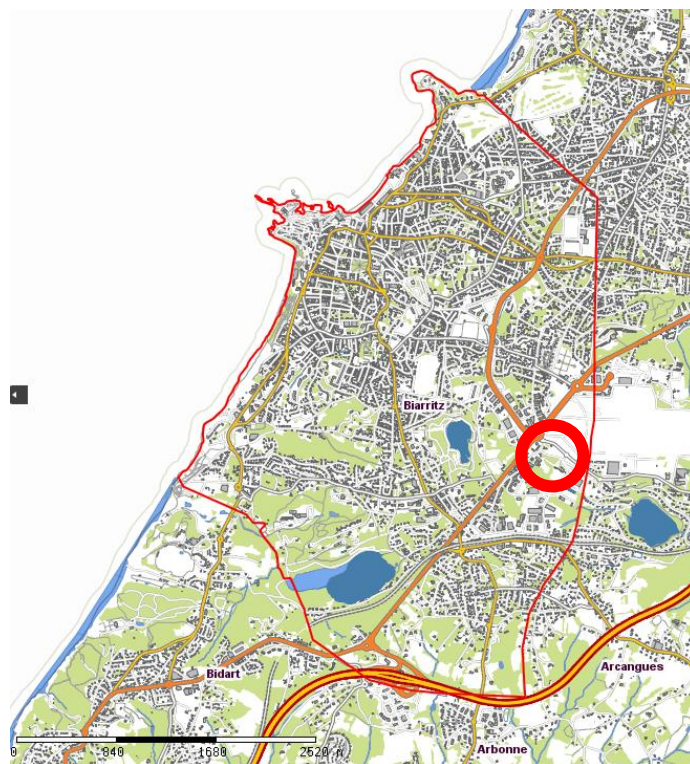


Vue du terrain dans son environnement immédiat (source : Google)

Si cette disposition résultait, au moment de la révision du PLU, de l'analyse de la situation existante (comme en témoigne la vue ci-dessus), le maintien de cette distinction n'apparaît pas justifié, eu égard à la demande formulée par l'administré. La collectivité souhaite aujourd'hui homogénéiser les dispositions relatives à la hauteur des constructions à l'échelle de la rue Guynemer, par souci de cohérence avec l'environnement immédiat du terrain.

Les changements concernent les documents graphiques de zonage du PLU.

2.16. PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN PROJET DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR LE PARKING IRATY DANS LE QUARTIER DE L'AÉROPORT



La Commune de Biarritz souhaite installer des structures de production d'énergies renouvelables sur des équipements publics communaux, notamment des centrales photovoltaïques. Le parking d'Iraty, à proximité de l'aéroport, pourrait être le premier site retenu.

Cet équipement est situé à cheval sur les secteurs UGi et Nb du PLU.



Localisation du parking Iraty (flèches bleues) sur un extrait du document graphique jusqu'ici en vigueur sur Ortho photo (sources : CAPB et IGN/ réalisation : APGL)

La zone UG du PLU de Biarritz est destinée aux équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs ainsi qu'aux logements afférents, aux services et à une occupation médicale à l'exclusion des maisons de retraites. Dans cette zone, le secteur UGi est situé à l'intérieur de la zone de bruit de l'aéroport, de part et d'autre de l'avenue Kennedy.

Les dispositions de l'article UG 1 du règlement relatif aux occupations et utilisations du sol interdites dans la zone n'interdisent pas l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables qui constitue un équipement d'intérêt collectif. Il convient cependant de préciser cette possibilité dans l'article UG 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. L'article UG 2 du PLU jusqu'ici en vigueur autorise d'ores et déjà, dans le secteur UGi et « *sous réserve d'une isolation acoustique : (...) les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne* ». Au-delà de l'utilisation d'énergies renouvelables, des compléments destinés à permettre leur production dans le secteur UGi doivent être apportés aux dispositions de l'article UG 2.

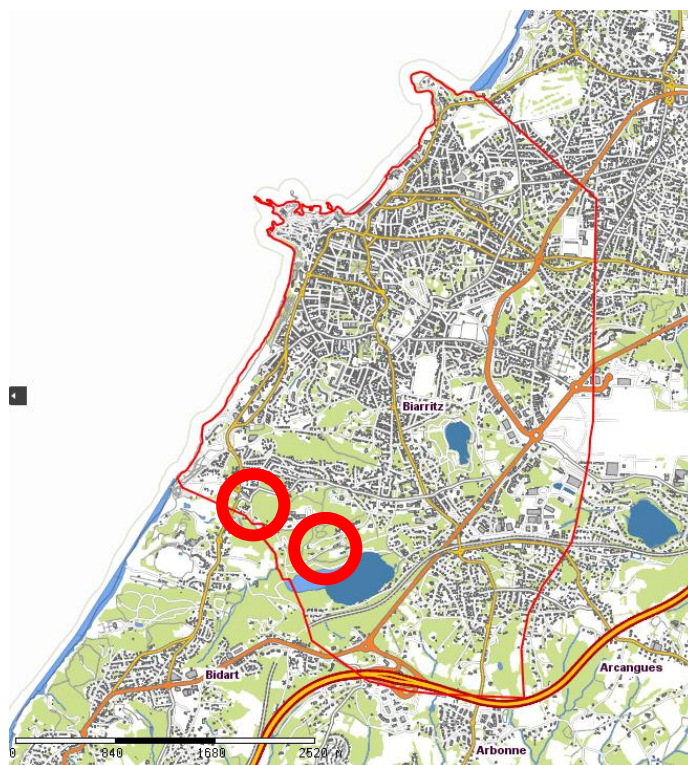
La zone naturelle et forestière (N) du PLU de Biarritz est une zone protégée en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Dans cette zone, le secteur Nb est réservé aux occupations et utilisations du sol liées à l'activité aéroportuaire, autour de l'aéroport. L'article N 1 du règlement relatif aux occupations et utilisations du sol interdites dans la zone précise que, par exception, « *les aménagements destinés au passage de réseaux et les ouvrages publics* » y sont autorisés. Les dispositions de l'article N 1 devaient être complétées par l'autorisation des constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables sur les espaces d'ores et déjà imperméabilisés dans le secteur Nb de la zone N, comme le souhaitait la commune de Biarritz.

Par ailleurs, une partie de l'emprise du parking Iraty est concernée par la délimitation d'un espace vert protégé en application de l'article R.123-11-h⁽¹⁾ du code de l'urbanisme (cadre en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015). Les articles UG 2 et N 2 du PLU prévoient la possibilité de réaliser certaines constructions et installations et certains aménagements « *sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan (...)* ». Les constructions et installations destinées à la production d'énergies renouvelables ne figurent pas dans la liste des utilisations et occupations admises jusqu'ici. Il est donc nécessaire de compléter cette liste. La commune souhaite néanmoins préciser que ce type de projet n'est admis que dans les espaces d'ores et déjà imperméabilisés qui sont classés comme espaces verts protégés.

Pour permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque ou d'une autre installation de production d'énergies renouvelables sur le parking Iraty, il est nécessaire de compléter les articles UG 2, N1 et N 2 du PLU. Les changements concernent donc le règlement.

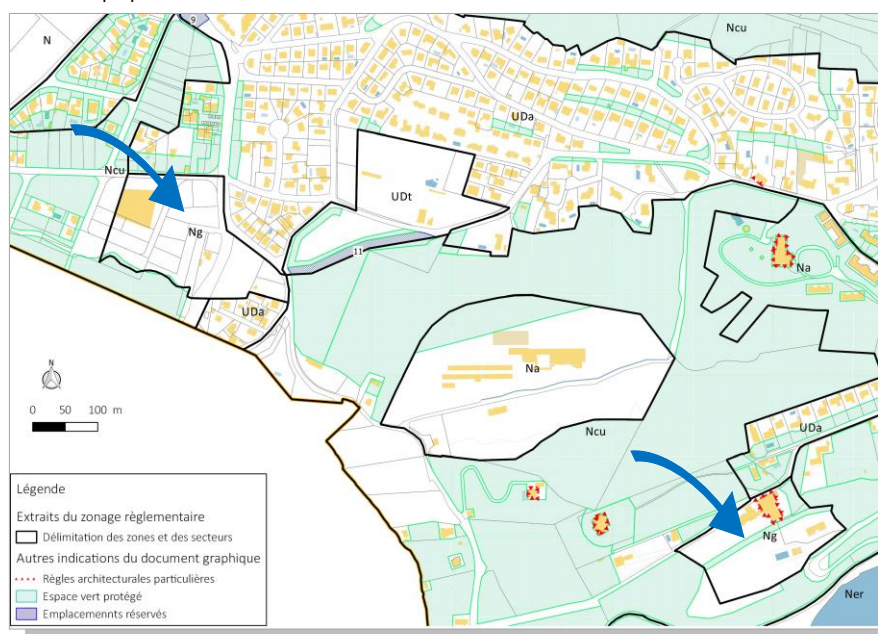
⁽¹⁾ : cadre en vigueur au 31 décembre 2015 (en application des dispositions de l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)

2.17. RÉDUIRE LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE DANS LE SECTEUR Ng



À l'occasion de l'examen conjoint du dossier d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) par les personnes publiques associées, les services de l'État ont considéré que le site du projet START OCEAN (secteur Ng de la zone N du PLU) correspond à un espace proche du rivage concerné par l'application des articles L. 121-13 et suivants du Code de l'urbanisme. Ils ont ainsi demandé à ce qu'un vélum cadre soit défini dans ce secteur.

La zone N du PLU est une zone protégée en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Dans cette zone, les deux secteurs Ng délimités au Sud de la commune, sont réservés aux équipements en milieu naturel.



Les secteurs Ng (flèches bleues) sur un extrait du document graphique (sources : CAPB et IGN/ réalisation : APGL)

Dans ces deux secteurs, l'article N 10 du règlement relatif à la hauteur maximale des constructions jusqu'ici en vigueur précise que « *les équipements (...) ne peuvent excéder 12 mètres hors tout ; une hauteur supérieure peut être admise, pour des raisons paysagères ou architecturales, si celle-ci permet de réduire l'emprise au sol au profit de l'espace naturel, sans excéder 15,00 m* ».

Afin de limiter la hauteur des futures constructions au vélum constitué par celles des alentours, la commune de Biarritz souhaite que la hauteur maximale admise dans le secteur Ng soit abaissée à 8 mètres. Les dispositions permettant de porter une hauteur à 15 mètres de manière exceptionnelle sont supprimées. Les dispositions de l'article N 10 du règlement sont modifiées dans ce sens.

Les changements concernent le règlement du PLU.

3. LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU

Au vu des changements à apporter, il y a lieu, en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

NUM	OBJET	PIÈCES RÉGLEMENTAIRES MODIFIÉES
1	Modifier les règles de hauteur et d'implantation sur une parcelle communale en vue de construire des logements locatifs sociaux	Document graphique
2	Adapter les dispositions réglementaires en vue de permettre l'installation d'une activité hôtelière à proximité de l'aéroport	Document graphique et règlement
3	Autoriser l'hébergement hôtelier dans une zone d'activités mixtes	Règlement (articles IAUY 1 et IAUY 2)
4.	Corriger des erreurs matérielles :	
	4.1 Ajouter la mention du secteur UAg dans la liste des zones et secteurs en introduction du règlement	Règlement (introduction)
	4..2 Supprimer des règles de hauteur sans objet en zones UY et 1AU	Règlement (articles UY 10 et 1AU 10)
	4.3 Dans l'article N 1 du règlement de la zone N, remplacer la mention de l'article 2AU 2 par celle de l'article N 2	Règlement (article N 1)
5	Clarifier la rédaction des dispositions relatives à l'aspect extérieur des clôtures dans les zones UC et UD	Règlement (articles UC 11 et UD 11)
6	Supprimer les mentions du maintien des règlements de lotissements qui sont désormais caducs	Document graphique du PLU Annexe n°6
7	Supprimer une obligation d'alignement sans objet sur l'avenue Sabaou	Document graphique
8	Étendre la protection d'un boisement dans le Domaine de Migron	Document graphique
9	Faire évoluer les dispositions applicables dans le secteur UAc pour permettre la construction d'un bâtiment qui s'insère dans le paysage	Règlement (art UA 10) Annexe graphique du règlement : plan masse opposable dans le secteur UAc
10	Rendre possible l'extension du centre technique municipal	Document graphique et légende des emplacements réservés
11	Réduire l'emprise et changer l'objet de l'emplacement réservé n°43 pour permettre l'aménagement d'une liaison douce et instaurer une implantation obligatoire ou un recul minimal en limite du futur aménagement sur la parcelle BW 32	Document graphique et légende des emplacements réservés
12	Mise en conformité du règlement avec la Loi Littoral dans le secteur UGi par la création d'un secteur UGbi correspondant à un espace proche du rivage.	Document graphique Règlement (article UG 10)
13	Rendre possible la réalisation d'une opération de logements collectifs (logements locatifs sociaux)	Règlement (art UC 11) Document graphique
14	Adapter les dispositions du règlement pour permettre la bonne insertion paysagère d'un immeuble de logements dans le centre-ville	Document graphique

15	Adapter une règle de hauteur à l'environnement bâti du terrain dans la rue Guynemer	Document graphique (planche 4b)
16	Rendre possible la mise en œuvre d'installations de productions d'énergies renouvelables sur le parking Iraty dans le quartier de l'aéroport	Règlement (articles UG 2 et N 2)
17	Mise en conformité avec la Loi Littoral d'un secteur Ng en espace proche du rivage	Règlement (article N 10)

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification. Cet exposé sera inséré dans le préambule du rapport de présentation (pièce 1 du PLU), dans la partie relative à l'historique du document d'urbanisme.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique, distinct du présent rapport de présentation.

4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des 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 1er 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, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle apprécie, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification doit 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 du PLU de BIARRITZ a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Celle-ci est jointe au présent dossier.

Par décision en date du 25 mars 2019, la MRAE a décidé de dispenser d'évaluation environnementale la présente procédure de modification du PLU de Biarritz.