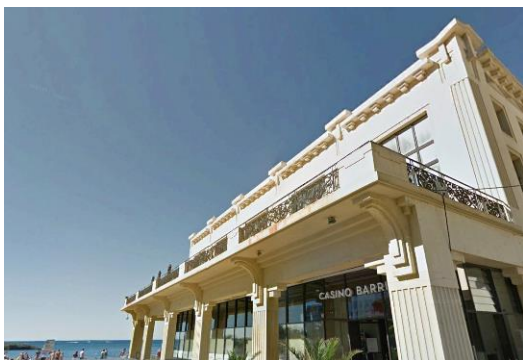


Commune de

BIARRITZ

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°12

A- RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 02 octobre 2021 approuvant la modification n°12 du P.L.U. de Biarritz



Agence Publique de Gestion Locale - Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
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.territoires-urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

1. PRÉAMBULE.....	3
1.1. LE PLU DE BIARRITZ.....	3
1.2. LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°12 DU PLU DE BIARRITZ.....	3
2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS	5
2.1. MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
2.2. MODIFIER LA DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°9 ET N°43	11
2.3. REVOIR LES SERVITUDES DE DIVERSITE SOCIALE FIXEES PAR LE PLU AFIN D'INTEGRER NOTAMMENT LES POSSIBILITES DE RECOURS AU BAIL REEL SOLIDAIRE.....	12
2.4. FAIRE EVOLUER LES DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE SITE DE LA CARROSSERIE PORTET LE LONG DU BOULEVARD DU BAB.....	15
2.5. DEFINIR DES PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES LUCARNES AU BATI	20
2.6. RECTIFIER L'ARTICLE 13 DU REGLEMENT EN SUPPRIMANT DES NOTIONS INOPPOSABLES DANS LE CADRE D'UNE AUTORISATION DU DROIT DES SOLS.....	21
2.7. MODIFIER L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT DE LA ZONE UA EN CE QUI CONCERNE LES SAILLIES EN VUE DE LA RENOVATION DU CINEMA « LE ROYAL ».....	21
3. LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU	22
4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	23

1. PRÉAMBULE

1.1. LE PLU DE BIARRITZ

La Ville de BIARRITZ est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis le 25 juillet 1980 qui a été 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 :

- trois procédures de révision simplifiée, deux approuvées les 16 novembre 2007 et une le 13 février 2009 ;
- onze 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, 23 septembre 2017 et 20 juillet 2019 ;
- deux procédures de modification simplifiée du PLU approuvées les 17 décembre 2014 et le 15 décembre 2018.

Trois procédures de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de déclarations de projet d'intérêt général ont également été engagées par délibérations du Conseil communautaire 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 sur le territoire des communes de Bayonne, Biarritz, Anglet, Bidart et Boucau et dont les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues en Conseil communautaire le 21 décembre 2016.

Depuis le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » de la Communauté d'Agglomération Côte Basque - Adour à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (entériné par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de cette dernière), c'est en effet la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui est compétente pour conduire ces procédures.

1.2. LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°12 DU PLU DE BIARRITZ

La présente procédure de modification n°12 du P.L.U. a été lancée par décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 18 décembre 2019, en accord avec la commune.

La présente modification porte sur les points suivants :

- Modifier les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions ;
- modifier la délimitation des emplacements réservés n°9 et 43 ;
- revoir les servitudes de diversité sociale fixées par le PLU afin d'intégrer notamment les possibilités de recours au bail réel solidaire ;
- faire évoluer les dispositions applicables sur le site de la carrosserie Portet le long du boulevard du BAB ;
- définir des prescriptions destinées à assurer l'intégration architecturale des lucarnes au bâti ;

- la modification permettra également de rectifier l'article 13 du règlement en supprimant des notions inopposables dans le cadre d'une autorisation du droit des sols.

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, les modifications envisagées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- n'impliquent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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 un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) et des annexes comportant notamment les pièces de procédure et la demande d'examen au cas par cas.

Conformément à l'article Article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme (aujourd'hui R.151-2), le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification. Cet exposé sera inséré entre la page de garde et le sommaire du rapport de présentation.

2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1. MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Ajuster ponctuellement les normes de hauteur

Sur les zones UA et UB, le PLU de Biarritz fixe pour la plupart des bâtiments la hauteur maximale autorisée des constructions au document graphique de zonage. Les hauteurs sont indiquées par parcelles (ou groupes de parcelles) par les références "R", "1", "2", "3", "4", "5", correspondant à la hauteur maximale autorisée, 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) :

2 - Hauteur maximale autorisée

La hauteur des constructions est fixée par le plan de P.L.U., au 1/2000è ci-annexé, par mention des hauteurs autorisées par parcelles 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 L'ARTICLE 10 DU
REGLEMENT DU PLU POUR
LES ZONES UA ET UB

Cette règle a pour but d'adapter les hauteurs et densités au tissu urbain existant, afin d'éviter des surélévations et constructions d'immeubles trop hauts par rapport à leur environnement direct pouvant nuire au caractère des quartiers.

La commune souhaite, dans le cadre de la présente modification, ajuster ponctuellement certains velums¹ définis, dans un intérêt environnemental (densification). Les hauteurs supérieures envisagées ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et urbaine des secteurs (insertion paysagère de par la continuité avec les vélums voisins).

La cohérence avec l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable qui a été approuvée le 12/02/2020 est recherchée. Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique; Elles complètent et précisent celles du PLU, notamment en termes qualitatifs pour ce qui concerne l'architecture des constructions neuves et la qualité de restauration ou de modification des constructions existantes, ainsi que la qualité des espaces libres. Dans le cas de dispositions différentes, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

La modification concerne le règlement graphique du PLU pour les parcelles suivantes :

- Parcelle cadastrée AK n°77, rue de Courasson

La parcelle cadastrée section AK n°77, située au n°10 de la rue de Courasson, est classée dans le secteur UBa de la zone UB du PLU. Sur cette parcelle, la hauteur maximale autorisée est un R + 1 étage + comble (comme l'indique le chiffre « 1 » figurant sur la parcelle sur le plan de zonage) et correspond à l'analyse

¹ Velum : hauteur d'ensemble d'une unité bâti relativement homogène.

de la situation existante. La hauteur maximale autorisée sur la parcelle voisine cadastrée AK n°78, sur laquelle la commune a un emplacement réservé pour du logement social, correspond à un R + 2 étages + comble. Le bâtiment situé en face (parcelle AK n°79) est en R + 2 étages.

La possibilité de densification par surélévation du bâti existant paraît justifiée, eu égard aux hauteurs du bâti environnant existantes ou à venir, et a été intégrée dans l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable. Il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à du R + 2 étages + 1 étage en comble.



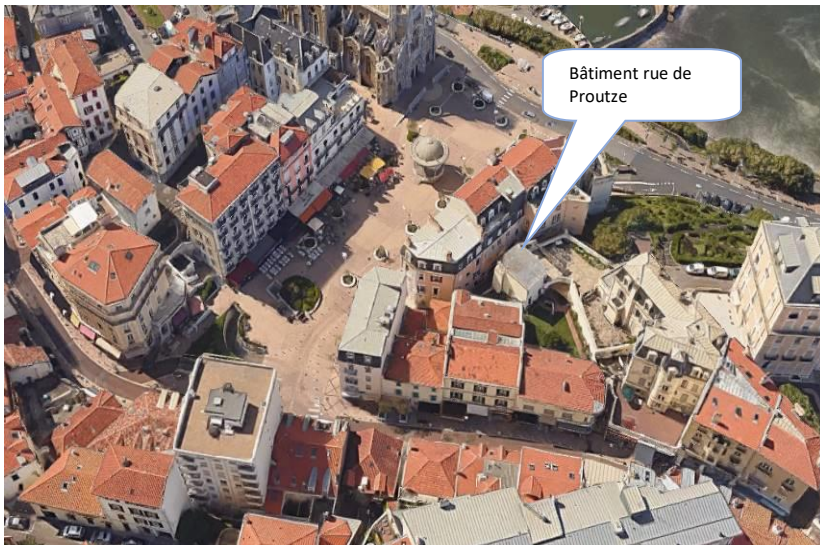
VUE 3D
SOURCE : GOOGLE



VUES DEPUIS LA RUE DE COURASSON
SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ

▪ Parcelle cadastrée BC n°61, rue de Proutze

La parcelle cadastrée section BC n°61, située dans la rue de Proutze, est classée dans la zone UA du PLU. Sur cette parcelle, la hauteur maximale autorisée est un R + 1 étage + comble (comme l'indique le chiffre « 1 » figurant sur la parcelle sur le plan de zonage) alors que le secteur présente un environnement dense, avec des bâtiments en R+3 ou R+5. Si cette disposition résultait, au moment de la révision du PLU, de l'analyse de la situation existante, la possibilité de densification par surélévation du bâti existant paraît justifiée eu égard aux hauteurs existantes du bâti environnant et a été intégrée dans l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable. Il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à du R + 2 étages + 1 étage en comble.



VUE 3D
SOURCE : GOOGLE



VUE DEPUIS LA RUE DE PROUTZE
SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ

▪ Parcelle cadastrée BH n°86, passage Jean Cocteau

La parcelle cadastrée section BH n°86, située au n°6 du passage Jean Cocteau, est classée dans la zone UA du PLU. Sur cette parcelle, la hauteur maximale autorisée n'est pas fixée au plan de zonage. En l'absence de côtes de niveaux au plan, le règlement de la zone UA indique que la hauteur maximale autorisée est de R + 1 étage + comble, équivalent à la référence « 1 ». Sur ce quartier, l'urbanisation est dense, avec des constructions sur l'avenue Carnot et la rue Gambetta en R+2 ou R+3. Il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à du R + 2 étages + 1 étage en comble, offrant une possibilité de densification par surélévation du bâti existant. La hauteur du bâti sur cette parcelle est également à ce jour limitée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable à « 1 », soit rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble, qui fera l'objet d'une modification pour permettre la mise en cohérence avec le PLU.



VUE 3D
SOURCE : GOOGLE

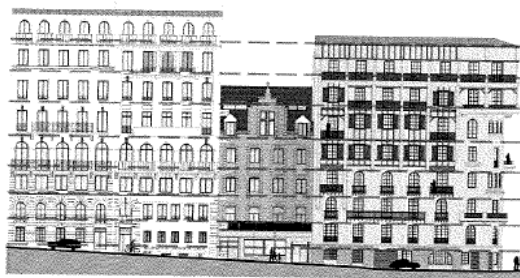


VUE DEPUIS LE PASSAGE JEAN COCTEAU
SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ

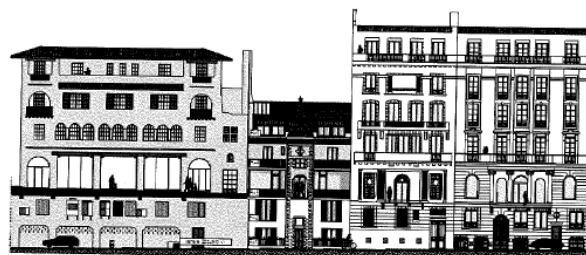
▪ Parcelle cadastrée BA n°6, avenue Edouard VII

La parcelle cadastrée section BA n°6, située au n°5 de l'avenue Edouard VII, est classée dans la zone UA du PLU. Sur cette parcelle, se trouve l'hôtel Bellevue, à proximité directe de la grande plage, aujourd'hui fermé. L'hôtel Bellevue, situé sur deux niveaux de rue (avenue Edouard VII et boulevard du général de Gaulle) fait partie des hôtels historiques de Biarritz.

Le bâtiment a peu évolué dans le temps et présente une différence de niveau importante avec les deux immeubles voisins que sont la « Maison Basque » et l'immeuble « Barclays Bank » (Cf. Illustrations ci-contre). Sur cette parcelle, la hauteur maximale autorisée n'est pas fixée au plan de zonage. En l'absence de côtes de niveaux au plan, le règlement de la zone UA indique que la hauteur maximale autorisée est de R + 1 étage + comble, équivalent à la référence « 1 ».



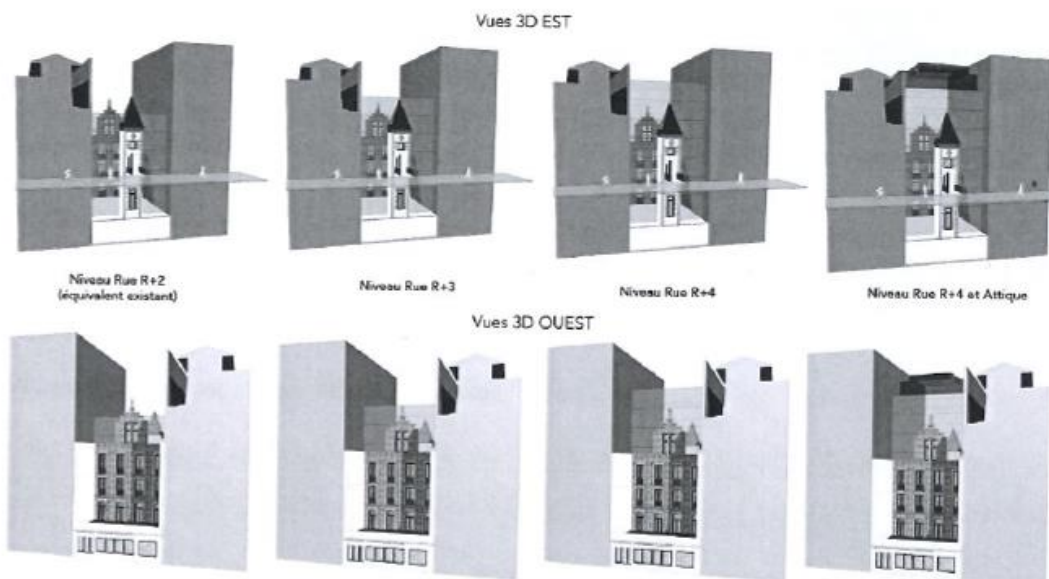
Façade bd du Général De Gaulle



Façade avenue Edouard VII

ILLUSTRATION DES FACADES EXISTANTES SUR RUES
SOURCE : SCI IRUL-IMMO

La modification des règles de hauteur sur cette parcelle pourrait permettre un projet de rénovation de l'hôtel Bellevue porté par la SCI IRUL-IMMO avec démolition reconstruction du corps de l'immeuble et maintien des éléments architecturaux (tour rue Edouard VII et façade boulevard Général de Gaulle).



HAUTEURS - VUES 3D
SOURCE : SCI IRUL-IMMO

La hauteur du bâti sur cette parcelle est encadrée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable qui a été approuvée le 12/02/2020.

Les hauteurs maximales des constructions neuves sont fixées par les articles « IV.4 LA HAUTEUR MAXIMALES REFERENCEE(CHIFFREE) AU PLAN » et « IV.5 LES VELUM BATIS EN SECTEURS PC1, PC2, PC3,

PE, PH et PNe (dispositions cadre) » du règlement de l'AVAP. Un secteur spécifique, secteur « PE8 », concerne le projet visant l'hôtel Le Bellevue et prévoit les dispositions suivantes en matière de vélum-cadre (Règlement – Titre IV - prescriptions pour les constructions neuves, p 123):

34,50 m ngf à l'acrotère ou l'égout du toit et 37 m ngf au faîtage

- dans la limite d'un équivalent rez de chaussée + 3 étages et 1 étage en comble ou attique, du côté de l'avenue Edouard VII,

- dans la limite d'un équivalent rez de chaussée + 6 étages et 1 étage en comble ou attique, du côté du boulevard Charles de Gaulle

De plus les égouts de toit ou acrotères, vus coté boulevard de Gaulle et avenue Edouard VII, doivent être horizontaux et continus toute largeur de parcelle, et ne doivent pas dépasser le niveau des héberges.

Il est proposé d'introduire dans le PLU pour la règle de hauteur maximale autorisée en zone UA la référence "6", correspondant en nombre de niveaux à du R + 6 étages + 1 étage en comble et en altitude maximale à 21 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27 m au faîtage, en cohérence avec les dispositions de l'AVAP. Il sera également indiqué au règlement que dans le périmètre de l'AVAP, des dispositions spécifiques pourront être imposées pour respecter les préconisations de l'AVAP.

La hauteur maximale autorisée sur cette parcelle sera fixée au plan de zonage en « 6 », en cohérence avec l'AVAP. Les prescriptions de l'AVAP, plus contraignantes et venant préciser celles du PLU, s'appliqueront.



VUE DEPUIS L'AVENUE EDOURD VII
SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ

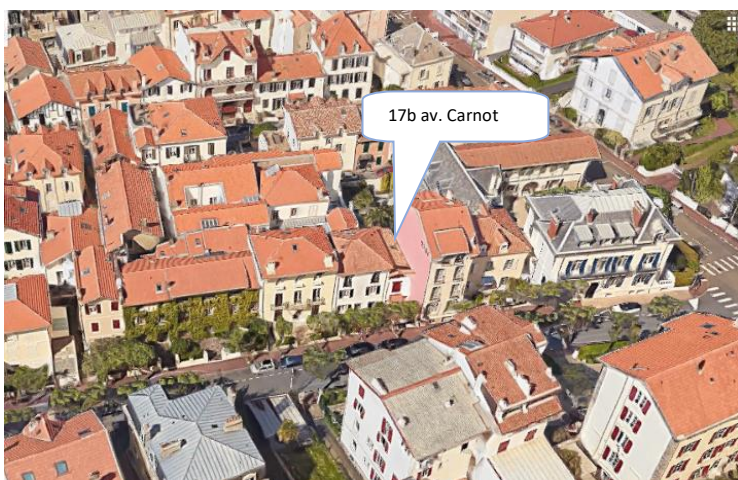


VUE DEPUIS LE BD CHARLES DE GAULLE
SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ

- Parcelle cadastrée BH n°105, avenue Carnot

La parcelle cadastrée section BH n°105, située au n°17b de l'avenue Carnot, est classée dans la zone UA du PLU. Sur cette parcelle, la hauteur maximale autorisée n'est pas fixée au plan de zonage. En l'absence de côtes de niveaux au plan, le règlement de la zone UA indique que la hauteur maximale autorisée est de R + 1 étage + comble, équivalent à la référence « 1 », ce qui correspond à la hauteur du bâtiment existant sur la parcelle. Le bâtiment présente une différence de niveau avec les deux immeubles voisins. Sur ce quartier, l'urbanisation est dense, avec des constructions sur l'avenue Carnot en R+2 ou R+3. Il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à du R + 2 étages + 1 étage en comble, offrant une possibilité de densification par

surélévation du bâti existant. La possibilité de densification par surélévation du bâti existant paraît justifiée, eu égard aux hauteurs existantes du bâti environnant, et a été intégrée dans l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable qui a été approuvée le 12/02/2020.



VUE 3D
SOURCE : GOOGLE



VUE DEPUIS L'AVENUE CARNOT
SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ

▪ Parcelle cadastrée AZ n°52, avenue de Verdun

La parcelle cadastrée section AZ n°52, située dans l'avenue de Verdun, est classée dans la zone UBa du PLU. Sur cette parcelle, la hauteur maximale autorisée est un R + 1 étage + comble (comme l'indique le chiffre « 1 » figurant sur la parcelle sur le plan de zonage) alors que le secteur présente un environnement dense, avec des bâtiments en R+2 ou R+3. Si cette disposition résultait, au moment de la révision du PLU, de l'analyse de la situation existante, la possibilité de densification par surélévation du bâti existant paraît justifiée eu égard aux hauteurs existantes du bâti environnant et a été intégrée dans l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable. Il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à du R + 2 étages + 1 étage en comble.



VUE 3D
SOURCE : GOOGLE



VUE DEPUIS L'AVENUE DE VERDUN
SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ

2.1.2 Prévoir une disposition particulière pour les bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à celle prévue au PLU

La commune rencontre des difficultés avec les règles de hauteur sur des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à celle prévue au PLU. Il est donc proposé d'intégrer une dérogation dans les dispositions particulières de l'article 10 des zones UA, UB, UC, UD, UG et UH pour prendre en compte les spécificités de certaines constructions et favoriser la densification du bâti (cas d'extension de construction existante de hauteur supérieure).

2.2. MODIFIER LA DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°9 ET N°43

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

Sur ce secteur se trouvent deux emplacements réservés :

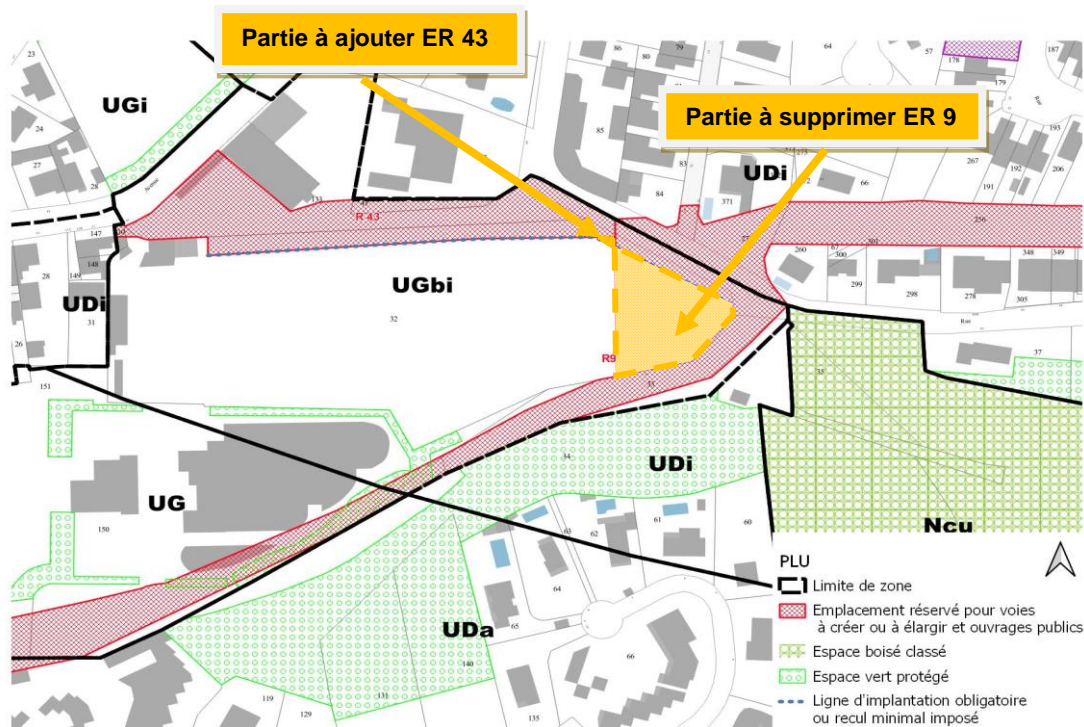
- l'emplacement réservé n°43, au bénéfice de la commune, est destiné à la création d'une liaison douce entre l'avenue de la Milady et la rue Pierre de Chevigné, en vue de faciliter l'accès aux plages pour les habitants du quartier situé à l'Est.
- l'emplacement réservé n°9, également au bénéfice de la commune, vise le prolongement de la rue Minjongo et son élargissement sur une emprise de 14 m.

L'aménagement d'un rond-point était prévu à l'intersection du prolongement de la rue Minjongo et de la rue Pierre de Chevigné, ce qui explique l'emprise de l'ER n°9 sur la parcelle cadastrée section BW n°32.

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

Les projets de la commune sur ce secteur ayant évolués et la réalisation d'un rond-point n'étant plus jugée nécessaire, la commune souhaite supprimer la partie de l'ER n°9 sur la parcelle BW n°32 qui concernait la réalisation de ce rond-point.

Par ailleurs il convient de recalculer l'emplacement réservé n°43 sur la marge de recul existante, une petite portion de terrain à l'intersection entre l'ER n°9 et l'ER n°43 manquant en vue de la réalisation de la liaison douce.



2.3. REVOIR LES SERVITUDES DE DIVERSITE SOCIALE FIXEES PAR LE PLU AFIN D'INTEGRER NOTAMMENT LES POSSIBILITES DE RECOURS AU BAIL REEL SOLIDAIRE

En 2017, en compatibilité avec le Programme local de l'habitat Côte Basque Adour (approbation du PLH Côte Basque - Adour en juillet 2016), des servitudes de diversité sociale à bas seuil ont été intégrées au PLU de Biarritz dans le cadre de la modification n°10 du PLU. Le règlement peut en effet « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale » (article L.151-15).

Cet outil permet d'encourager la réalisation de logements sociaux sur le territoire, de répondre aux objectifs de réalisation de logements sociaux fixés par la Loi¹ et de favoriser l'accès au logement pour tous les biarrots.

Les dispositions suivantes ont ainsi été définies en 2017 à l'article 2 du règlement des zones UA, UB, UC, UD, UH (sauf secteurs UAg, UBi, UBc, UCc, UDi, UDi*, UDs, UDt, UDt), pour toute construction d'immeubles collectifs :

¹ Le taux légal de logements locatifs sociaux des communes situées en périmètre SRU est de 25% du parc des résidences principales. En 2017, le taux de logements locatifs sociaux sur la commune de Biarritz était de 10% (source RPLS 2017, Diagnostic du PLH Pays Basque arrêté).

Seuils	Règle
de 5 à 12 logements ou de 400 m ² à 800 m ² de surface de plancher	au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatifs social (au profit d'un opérateur de logements sociaux)
de 13 à 50 logements ou de 801 m ² à 3500 m ² de surface de plancher	au moins 50 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont : au moins 40 % de logements PLAI ou PLUs et un maximum de 10 % de logements locatifs sociaux PLS, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux),
de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m ² de surface de plancher	au moins 70 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont : au moins 50 % de logements PLAI ou PLUs et un maximum de 20 % de logements locatifs sociaux PLS, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux),

Les règles définies fixent des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Les logements comptabilisés au titre de la loi SRU sont en effet les logements sociaux au sens du IV de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Hors la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, est venue intégrer de nouvelles catégories de logements à l'inventaire SRU, et notamment :

- Les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ;
- et, à compter du 1er janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat qui unit un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) et un preneur. L'OFS conserve la propriété du foncier, tandis que le preneur détient la propriété du bien immobilier. Les OFS sont des organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché.

Ce dispositif innovant cherche, par le biais d'une dissociation du foncier et du bâti permettant une neutralisation du coût d'acquisition du foncier, à améliorer l'adéquation entre le prix des logements construits et le revenu des ménages. Il propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété, et constitue un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat.

La modification concerne donc les règles de diversité sociale établies afin d'intégrer l'accès social via le dispositif de bail réel solidaire (BRS) et assurer la compatibilité entre le PLU et le PLH Pays Basque arrêté le 1er février 2020 qui fixe pour la commune de Biarritz un objectif de production de 82 logements sociaux par an, dont au maximum 30% en accession sociale ou en PLS.

Il est proposé de définir les nouvelles dispositions suivantes :

Seuils	Règle
de 5 à 12 logements ou de 400 m ² à 800 m ² de surface de plancher	L'opération doit comporter des logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, avec : <ul style="list-style-type: none"> - un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS, PLAI ou PLS, - et un minimum de 10 % de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.
de 13 à 50 logements ou de 801 m ² à 3500 m ² de surface de plancher	L'opération doit comporter des logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, avec : <ul style="list-style-type: none"> - un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, - et un maximum de 10% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.
de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m ² de surface de plancher	L'opération doit comporter des logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, avec : <ul style="list-style-type: none"> - un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, - et un maximum de 20% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.

Ces nouvelles dispositions visent à renforcer le respect de la production de logements locatifs sociaux (objectifs SRU et PLH¹) et à favoriser l'accès au logement pour tous. La tension du parc locatif social de Biarritz est en effet forte : 1153 demandes de logement en attente dans la commune au 31/12/2018². Bayonne, Anglet et Biarritz cumulent à elles seules plus de 60% des demandes sur la CAPB. La situation crée des délais d'attentes importants pour les demandeurs de logements sociaux. En France, entre 2015 et 2017, le délai moyen pour l'obtention d'un logement social était d'environ 1 an (13 mois) alors qu'il fallait attendre près de 2 ans (22 mois) pour obtenir un logement social dans la CAPB.

Par ailleurs les Communes d'Anglet Bayonne, Biarritz, Bidart, Boucau, et la Communauté d'Agglomération Pays Basque travaillent de concert depuis plusieurs années à l'écriture de règles de servitude de diversité sociale cohérentes à l'échelle des cinq communes, en fonction d'une caractérisation des tissus urbains, règles qui seront déclinées dans le PLUi.

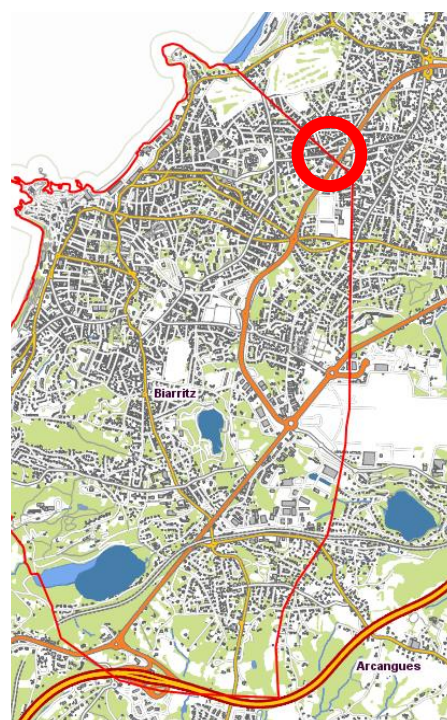
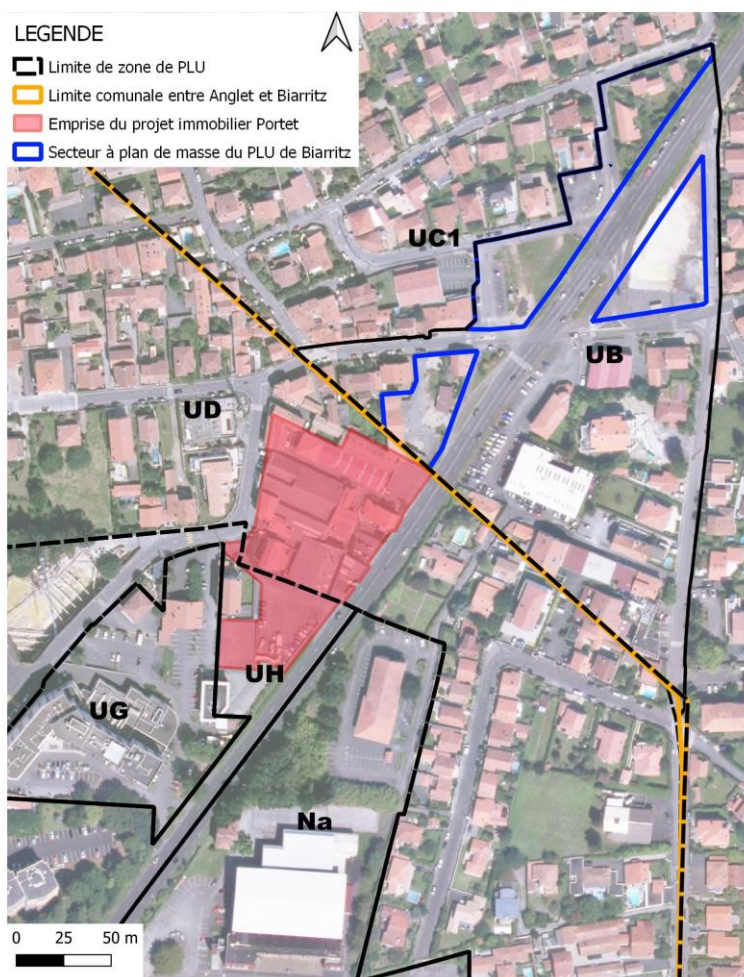
¹ Le PLH Pays Basque arrêté le 1er février 2020 fixe pour la commune de Biarritz un objectif de production de 82 logements sociaux par an, dont au maximum 30% en accession sociale ou en PLS.

² Source : données issues du système national d'enregistrement de la demande locative sociale, www.demande-logement-social.gouv.fr

2.4. FAIRE EVOLUER LES DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE SITE DE LA CARROSSERIE PORTET LE LONG DU BOULEVARD DU BAB

Un promoteur est titulaire d'un permis de construire sur les terrains de la carrosserie Portet (PC n° 06412216B0130) délivré le 7 juillet 2017 pour la construction de 92 logements, dont 40% de logements sociaux, et de bureaux.

Situé entre la rue de l'Estagnas et le boulevard du BAB, le projet est dans le prolongement du quartier Larochefoucauld. Ce quartier, traversé par le boulevard du BAB a fait l'objet sur Anglet d'une étude d'aménagement en 2016. Le projet consiste à faire muter le quartier en réaménageant des espaces publics généreux et sécurisés, en proposant une nouvelle offre de commerces, de services et de logements accessibles à tous. Il vise à relier les deux rives du quartier en lien avec la pacification du boulevard du BAB (régulation de la vitesse à 50 km/h et développement des transports en commun), le faisant ainsi évoluer vers une avenue urbaine. Les projets sur ce quartier font l'objet de secteurs à plan de masse dans le PLU d'Anglet.



Localisation du projet immobilier sur le site de la carrosserie Portet
Réalisation : APGL

2.4.1 Créer un secteur de majoration du volume constructible en application de l'article L151-28-2° du code de l'urbanisme pour permettre les attiques

Le projet immobilier du site de la carrosserie Portet est soumis au règlement de la zone UD du PLU ainsi qu'à celui de la zone UH pour une partie de la parcelle cadastrée section AH n°301. Il respecte donc les hauteurs réglementaires de la zone UD de 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage avec une toiture contemporaine à une pente. Cette contrainte impose des logements mono-orientés et des chambres avec velux. La réalisation d'attiques permettrait de lever cette contrainte et le promoteur a sollicité la commune sur ce point, qui nécessite de revoir la règle de hauteur sur ce secteur en zone UD.

La possibilité de densifier l'urbanisation le long du boulevard du BAB en augmentant la hauteur maximale possible du bâti paraît justifiée, eu égard aux hauteurs possibles du bâti environnant (en zone UH du PLU de Biarritz et zone UB du PLU d'Anglet) ainsi qu'aux projets en cours dans le prolongement direct de celui-ci :

- en face, de l'autre côté du BAB, le projet Aguiléra pourrait comprendre du R + 5 ;
- au nord, sur la parcelle mitoyenne située sur Anglet, un permis de construire (projet INSITOM) permet la construction d'immeubles en R + 2 + attique, avec des hauteurs de 12 mètres à l'égout du toit et 14,5 mètres au faitage ; un peu plus haut le long du boulevard du BAB, des secteurs à plan de masse permettent également du R + 2 + attique.

Hauteur maximale des constructions	Zone UD du PLU de Biarritz	Zone UH du PLU de Biarritz	Zone UB du PLU d'Anglet	
Niveau	R + 2 + Combles	R + 4	R + 3	Ou secteurs à plan de masse
Acrotère ou égout du toit	9 m	15 m	Non réglementé	
Faitage	12,5 m	21 m	13 m	



VUE 3D
SOURCE : GOOGLE



EXTRAITS DU PROJET INSITOM EN LIMITE DE BIARRITZ ET D'ANGLET
SOURCE : COMMUNE DE BIARRITZ

Une cohérence de hauteur serait ainsi favorisée le long du boulevard du BAB. De plus, des hauteurs plus élevées permettraient de mieux intégrer les commerces en rez-de-chaussée

S'agissant d'un secteur à la situation stratégique, il apparaît opportun de permettre une densification de l'ensemble. Il est donc proposé de recourir aux possibilités offertes par le 2° de l'article L151-28 pour permettre la réalisation du projet avec attiques en zone UD.

L'article L151-28 2° du code de l'urbanisme permet de majorer les droits à construire, tels qu'il résultent des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, dans la limite de 50%, pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Le projet global comprend 40% de logements sociaux sur les 92 logements prévus, tous situés dans le secteur objet de la modification. La majoration des droits à construire serait fixée sur le secteur à 35% et limitée à la règle de hauteur maximale des constructions. Ainsi, la hauteur possible à venir ne saurait dépasser le R + 3 (permettant une hauteur de 12,15 m à l'égout du toit).

Le recours à l'article L151-28 2° du code de l'urbanisme paraît la solution la mieux adaptée au vu des réflexions engagées et dans l'attente du PLUi des communes de Bayonne, Biarritz, Anglet, Bidart et Boucau; en particulier vis-à-vis du PC délivré en 2017 sur le site de la carrosserie Portet et de la modification possible du projet, qui satisfait mieux aux enjeux identifiés sur ce secteur de la commune.

Un permis de construire a déjà été accordé sur le site de la Carrosserie Portet (PC06412216B0130), en 2017. Il est désormais purgé de tout recours. La présente modification du PLU ne remet donc pas en cause le volume déjà autorisé (R+2+combles).

Dans l'hypothèse où le porteur de projet déposerait une demande de permis modificatif, son instruction porterait sur les seuls points faisant l'objet de la demande de permis modificatif (il n'est pas possible de revenir sur des droits acquis) et se ferait au regard des dispositions applicables (dont les servitudes de diversité sociales) à la date de la délivrance éventuelle d'un permis modificatif.



PROJET EXTRAIT DU PC CONFORME AU PLU EN VIGUEUR EN R + 2 + COMBLE
SOURCE : MINDURY PROMOTION



PROJET EN R + 2 + ATTIQUE
SOURCE : MINDURY PROMOTION



PROJET DE SECTEUR DE MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE EN
APPLICATION DE L'ARTICLE L151-28-2° DU CODE DE L'URBANISME
SOURCE : APGL

2.4.2 Réduire la distance d'implantation des constructions par rapport l'axe du BAB

Le projet INSITOM, en continuité directe au nord du projet immobilier Portet, permet l'implantation sur la commune d'Anglet de constructions à usage d'habitation à 15 m de l'axe du boulevard du BAB. Aujourd'hui pacifié, le boulevard du BAB a vocation sur le quartier Larochefoucauld à devenir un boulevard urbain.

L'Article UD 6 du PLU de Biarritz impose, en l'absence de ligne d'implantation prévue au document graphique, une implantation des constructions :

- à 25 m de l'axe du boulevard du BAB pour les activités,
- et à 35 m de l'axe du boulevard du BAB pour les activités pour les habitations.

Il est donc proposé de modifier le PLU pour indiquer au document graphique « une ligne d'implantation obligatoire ou de recul minimal imposé » sur l'emprise du projet immobilier Portet, 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. Le recul minimal imposé serait ainsi porté à 20 m de l'axe du boulevard du BAB, favorisant plus de cohérence entre les projets d'urbanisation en cours sur le quartier et la transition avec l'urbanisation existante au sud, implantée entre 25 et 35 m.

Cette réduction de la distance d'implantation des constructions ne compromet aucune option de réaménagement du boulevard du BAB. A l'image de nombreux autres axes au profil initialement très « routier » (ex. : avenue de Bayonne, à Anglet), le BAB est appelé à muer en un véritable « boulevard urbain ». Sa mutation, progressive, est d'ores et déjà engagée (en particulier aux abords immédiats du site de la Carrosserie Portet) :

- abaissement de la vitesse maximale autorisée ;
- réaménagement de carrefours ;
- qualification des espaces publics ;
- intégration des circulations douces (ex. : suite à la mise en place d'une « corona-piste », provisoire, l'aménagement d'une piste cyclable définitive est désormais à l'étude, dans le but de créer un itinéraire sécurisé entre les 3 communes, connecté aux centralités) ;
- renforcement de l'offre de transports en commun (ligne 6...) ;
- développement de l'offre commerciale et de services de proximité...

En outre, un permis de construire a déjà été accordé sur le site de la Carrosserie Portet (PC06412216B0130), en 2017. Le long du BAB, il prévoit l'aménagement d'un trottoir d'une largeur de 1,80 m, supérieure à celle exigée par les normes d'accessibilité (1,20 m minimum), mais également la réalisation d'un espace vert « tampon » et d'une contre-allée. Ces aménagements ont pour objet de sécuriser et de rendre plus confortables les déplacements de chacun.

2.5. DEFINIR DES PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES LUCARNES AU BATI

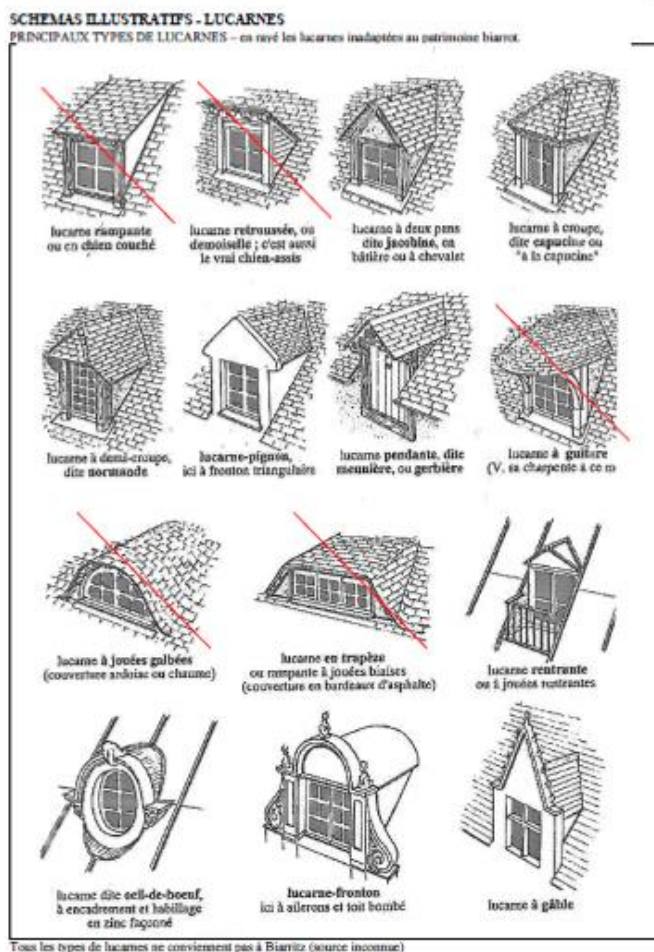
Afin de maintenir les caractéristiques paysagères dominantes du territoire communal, des règles visant à encadrer l'aspect des constructions ont été définies à l'article 11 du règlement de chaque zone du PLU.

La commune souhaite compléter cet article par l'inscription de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale des lucarnes sur le bâti, en cohérence avec les prescriptions pour les constructions neuves établies dans l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable qui a été approuvée le 12 février 2020.

L'AVAP comprend en effet dans son lexique des schémas illustratifs des principaux types de lucarnes, précisant les lucarnes inadaptées au patrimoine biarrot. La commune souhaite donc prévoir des règles visant un meilleur encadrement des projets comprenant des lucarnes sur l'ensemble du territoire communal afin de s'assurer de l'intégration harmonieuse de ces dernières au bâti et dans l'environnement.

Il s'agit de prévoir à l'article 11 des zones urbaines UA, UB, UC et UD que:

- les lucarnes doivent être plus hautes que larges, à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades et positionnées dans l'axe d'une fenêtre située au niveau inférieur ;
- les lucarnes de type chien-couché, chien assis, à guitare, à joues galbées ou en trapèze sont interdites.



EXTRAIT DU REGLEMENT DE L'AIRES DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

2.6. RECTIFIER L'ARTICLE 13 DU REGLEMENT EN SUPPRIMANT DES NOTIONS INOPPOSABLES DANS LE CADRE D'UNE AUTORISATION DU DROIT DES SOLS

L'article 13 des règlements de zone du PLU réglemente les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations. Celles-ci portent notamment sur les plantations. La commune souhaite rectifier les dispositions relatives aux plantations dans les secteurs constructibles des zones UC, UD, UG, UH et UY.

Dans ces zones, le règlement du PLU indique en effet que « l'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Un plan de masse comportant l'indication des arbres existants, conservés, à abattre et à planter sera joint à tout dossier, ayant un impact sur le boisement. »

Hors les dispositions visant l'« entretien » des arbres et le « remplacement » des « arbres morts » n'ont pas vocation à s'appliquer à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et ne font pas l'objet d'un contrôle administratif. Il convient donc de supprimer ces notions, qui sont aujourd'hui inopposables.

Par ailleurs, l'Article R. 431-9 du code de l'urbanisme impose pour les permis de construire ou d'aménager que le projet architectural comprenne un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse doit faire apparaître les travaux extérieurs aux constructions, et notamment les plantations maintenues, supprimées ou créées. L'obligation ne concerne donc pas que les dossiers ayant un impact sur le boisement. L'article 13 des zones UC, UD, UG, UH et UY sera également rectifié sur ce point par la suppression de la phrase relative au plan de masse.

2.7. MODIFIER L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT DE LA ZONE UA EN CE QUI CONCERNE LES SAILLIES EN VUE DE LA RENOVATION DU CINEMA « LE ROYAL »

Le cinéma « Le Royal » situé au 8 avenue du Maréchal Foch à Biarritz devrait à terme faire l'objet d'une rénovation. Le balcon existant situé en R+1 devrait être élargi afin de pouvoir protéger la file d'attente de la clientèle en cas d'intempéries.

Hors l'article 6 du règlement de la zone UA du PLU n'autorise pas les saillies excédant 0,80 m d'excroissance par rapport à l'alignement. La commune souhaite modifier cette disposition pour permettre l'élargissement du balcon du cinéma « Le Royal ». Une dérogation sera donc intégrée au PLU pour les constructions à usage de cinéma.

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 RÈGLEMENTAIRES MODIFIÉES
1	Modifier les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions	Document graphique et règlement (articles UA 10, UB 10, UC 10, UD 10, UG 10, UH 10)
2	Modifier la délimitation des emplacements réservés n°9 et n°43	Document graphique
3	Revoir les servitudes de diversité sociale fixées par le PLU afin d'intégrer notamment les possibilités de recours au bail réel solidaire	Règlement (articles UA 2, UB 2, UC 2, UD 2, UH 2)
4	Faire évoluer les dispositions applicables sur le site de la carrosserie Portet le long du boulevard du BAB	Document graphique et règlement (article UD 10)
5	Définir des prescriptions destinées à assurer l'intégration architecturale des lucarnes au bâti	Règlement (articles UA 11, UB 11, UC 11 et UD 11)
6	Rectifier l'article 13 du règlement en supprimant des notions inopposables dans le cadre d'une autorisation du droit des sols	Règlement (articles UC 13, UD 13, UG 13, UH 13 et UY 13)
7	Modifier l'article 6 du règlement de la zone Ua en ce qui concerne les saillies en vue de la rénovation du cinéma « le royal »	Règlement (article UA 6)

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. Une rectification d'erreur matérielle dans l'historique des modifications apportées au PLU sera également apportée.

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 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, l'autorité environnementale a été saisie 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 devait être soumise ou non à évaluation environnementale.

En application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une 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) le 14 décembre 2020. Dans sa décision du 08 février 2021, la MRAE a décidé de ne pas soumettre le projet de modification du PLU à évaluation environnementale.

La demande d'examen au cas par cas et la décision de la MRAE, sont jointes en annexe du dossier.