

BIARRITZ



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 13 DU PLU

A – Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque approuvant la modification n°13 du P.L.U. de Biarritz



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

1. LE PREAMBULE.....	1
1.1. Le PLU de Biarritz.....	1
1.2. Les objets de la procédure de modification	2
2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS.....	3
2.1. Revoir les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions.....	3
2.2. Modifier les servitudes de mixité sociale.....	10
2.3. Réviser les règles de stationnement.....	14
2.4. Revoir les règles d'implantation des constructions	16
2.5. Rectifier les incohérences du règlement de la zone UG.....	21
2.6. Revoir les possibilités de construction en secteur UYt	22
2.7. Encadrer l'aménagement du secteur UGbi.....	23
2.8. Faire évoluer un secteur UDi* vers un secteur UGi.....	26
2.9. Créer des linéaires de préservation commerciale	27
2.10. Faire évoluer le classement d'une partie d'une zone UG vers une zone UD.....	31
2.11. Harmoniser les règles concernant les extensions en secteurs Nh, Nh* et Nhi*	32
2.12. Faire évoluer le zonage d'une partie d'un secteur UDa vers un nouveau secteur UDc	33
2.13. Revoir les dispositions réglementaires applicables sur les jardins Gramont	35
2.14. Revoir les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions	37
2.15. Faire évoluer les dispositions applicables dans le secteur UAc	39
2.16. Revoir les dispositions réglementaires applicables en secteur Na	41
3. LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU.....	44
4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	45

1. LE PREAMBULE

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 ;
- Douze 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, 20 juillet 2019 et 2 octobre 2021 ;
- Deux procédures de modification simplifiée du PLU approuvées les 17 décembre 2014 et 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 PROCEDURE DE MODIFICATION

La présente procédure de modification n°13 du PLU a été lancée par décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 13 juin 2023, en accord avec la commune.

Le présent projet de modification porte sur les points suivants :

- Revoir les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions ;
- Modifier les servitudes de mixité sociale ;
- Réviser les règles de stationnement ;
- Revoir les règles d'implantation des constructions ;
- Rectifier les incohérences du règlement de la zone UG ;
- Revoir les possibilités de construction en secteur UYt ;
- Encadrer l'aménagement du secteur UGbi ;
- Faire évoluer un secteur UDi* vers un secteur UGi ;
- Créer des linéaires de préservation commerciale ;
- Faire évoluer le classement d'une partie d'une zone UG vers une zone UD ;
- Harmoniser les règles concernant les extensions en secteurs Nh, Nh* et Nhi ;
- Faire évoluer le zonage d'une partie d'un secteur UDa vers un nouveau secteur UDc ;
- Revoir les dispositions réglementaires applicables sur les jardins Gramont ;
- Revoir les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ;
- Faire évoluer les dispositions applicables dans le secteur UAc,
- Revoir les dispositions réglementaire applicables en secteur Na.

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 1^{er} 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 1^{er} 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 comprenant des pièces de procédures 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 (document C).

Conformément à l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme, 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. REVOIR LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Créer un nouveau secteur de la zone UA pour y appliquer des hauteurs spécifiques

Le règlement graphique du PLU précise les hauteurs autorisées sur les différents secteurs et bâtiments de Biarritz par un pastillage. Ce dernier prend la forme d'un chiffre qui correspond au nombre de niveaux habitables autorisés en plus du rez-de-chaussée et des combles. Ces hauteurs sont règlementées en mètre à l'article 10 du règlement écrit.

Cette disposition réglementaire a pour but d'adapter les hauteurs et les 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.



2 - Hauteur maximale autorisée

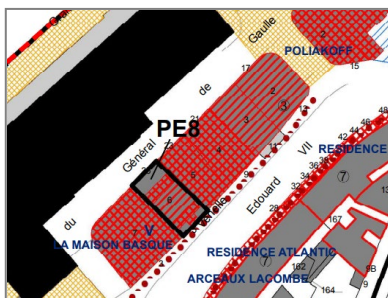
La hauteur des constructions est fixée par le plan de P.L.U., au 1/2000^{ème} ci-annexé, par mention des hauteurs autorisées par parcelles ou groupe de parcelles par les références "R", "1", "2", "3", "4", "5" et "6" soit :

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 étages 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 étages 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 étages et 1 étage en comble
"6"	21 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27 m au faitage	rez de chaussée + 6 étages et 1 étage en comble

Extraits du zonage et de l'article 10 du règlement du PLU de la zone UA. Source : Commune de Biarritz.

Les prescriptions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui a été approuvée le 12/02/2020, 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.

Le règlement de l'AVAP détermine également les hauteurs par un pastillage au document graphique et par un tableau indiquant les hauteurs en mètre dans le règlement écrit.



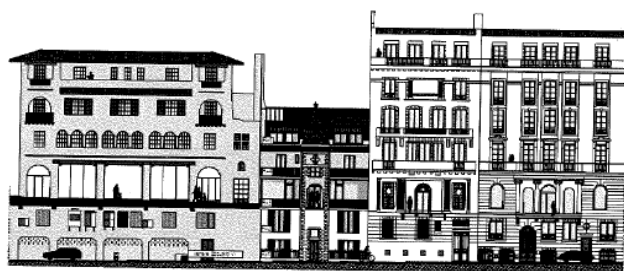
niv.	Altitude maximale autorisée:	nombre de niveaux habitables à titre référent
"R"	4 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8 m au faitage	rez de chaussée et 1 étage en comble
"1"	6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10 m au faitage	rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble
"2"	8,50 m à l'acrotère 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 étages 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 étages 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 étages et 1 étage en comble
"6"	21 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27 m au faitage	rez de chaussée + 6 étages et 1 étage en comble
"7"	24 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 30 m hors tout	rez de chaussée + 7 étages et 1 étage en comble
"8"	27 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 33 m hors tout	rez de chaussée + 8 étages et 1 étage en comble
"9"	30 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 36 m hors tout	rez de chaussée + 9 étages et 1 étage en comble

Extraits du zonage et de l'article IV.4.1 du règlement de l'AVAP. Source : Commune de Biarritz.

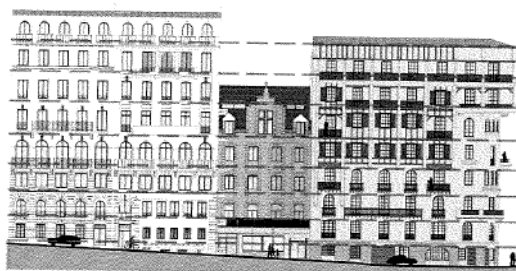
En l'absence de pastillage sur le zonage de l'AVAP, des dispositions spécifiques sont appliquées en fonction des secteurs.

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-dessous). Sur cette parcelle, la hauteur maximale autorisée n'est pas fixée au plan de zonage.



Façade avenue Edouard VII



Façade bd du Général De Gaulle

Illustrations des façades existantes sur rues. Source : SCI IRUL-IMMO.

La modification n°12 du PLU de Biarritz, approuvée le 2 octobre 2021, a ajouté au règlement graphique une référence de hauteur de « 6 » sur la parcelle cadastrée section BA n°6, correspondant en nombre de niveaux à du R + 6 étages + 1 étage en comble, et à une altitude maximale de 21 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27 m au faîtage, en cohérence avec les dispositions de l'AVAP.

Cette évolution du document d'urbanisme a également introduit à l'article 10 du règlement de la zone UA, l'obligation de se référer aux dispositions spécifiques de l'AVAP.

L'Hôtel Bellevue se situe en secteur P8. Les dispositions applicables, situées à l'article IV.5 du règlement de l'AVAP précise que « la hauteur autorisée est de 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 Général de Gaulle et avenue Edouard VII, doivent être horizontaux et continus sur toute la largeur de la parcelle, et ne doivent pas dépasser le niveau des héberges ».

Afin de faire suite à la modification n°12 du PLU et d'harmoniser les règles de hauteurs applicables à l'Hôtel Bellevue, la commune souhaite créer un nouveau secteur UA_h. Il affichera une hauteur en mètre NGF, correspondante à celle inscrite aux dispositions spécifiques de l'AVAP pour le secteur PE8.

La modification des règles de hauteur sur cette parcelle permettra d'apprécier la règle la plus favorable pour le projet de rénovation de l'hôtel Bellevue porté par la SCI IRUL-IMMO. Ce projet prévoit la démolition reconstruction du corps de l'immeuble et le maintien des éléments architecturaux (tour rue Edouard VII et façade boulevard Général de Gaulle).

2.1.2 Homogénéiser les dispositions applicables au PLU et au SPR concernant les hauteurs

■ Parcelle cadastrée section AX n°512, impasse Foch

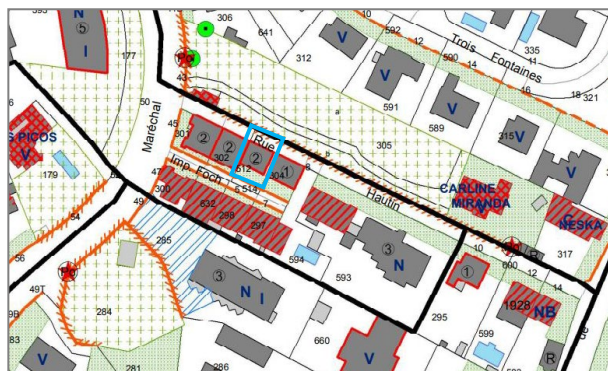
La parcelle cadastrée section AX n°512 située au 6 impasse Foch ne possède pas de référence de hauteur au plan de zonage du PLU de Biarritz.

En l'absence de cote de niveau, le règlement de la zone UB indique que la hauteur maximale autorisée est fixée au point « 1 » ce qui équivaut à un niveau habitable autorisé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un étage en comble.

Pour le même terrain, le règlement graphique de l'AVAP valant SPR autorise une hauteur de construction en « 2 », soit un rez-de-chaussée, deux étages et un étage en comble.



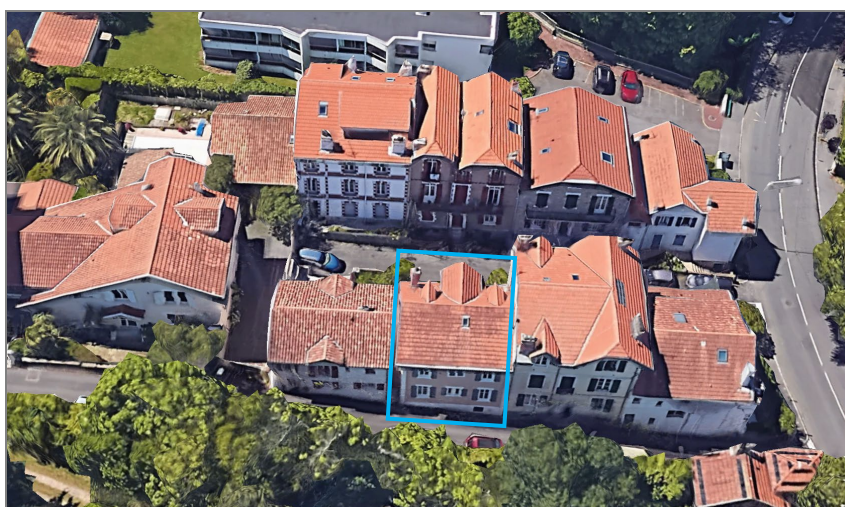
Extrait du plan de zonage du PLU de Biarritz.
Source : Commune de Biarritz.



Extrait du zonage de l'AVAP de Biarritz
Source : Commune de Biarritz.

Afin d'accroître la densité au sein de la commune et d'homogénéiser les différents règlements, 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.

De plus, la possibilité de densification par surélévation du bâti existant paraît justifiée, eu égard aux hauteurs des constructions environnantes. En effet, le bâtiment est actuellement localisé entre une construction en R+2+C située sur la parcelle cadastrée section AX n°302 et une construction en R+1+C sur la parcelle cadastrée section AX n°304. La future hauteur autorisée pourrait s'aligner sur celle de la maison voisine située au 4 impasse Foch, ainsi que sur les constructions qui lui font face et qui présentent également une hauteur en R+2+C (parcelles cadastrées section AX n°297 et 298).

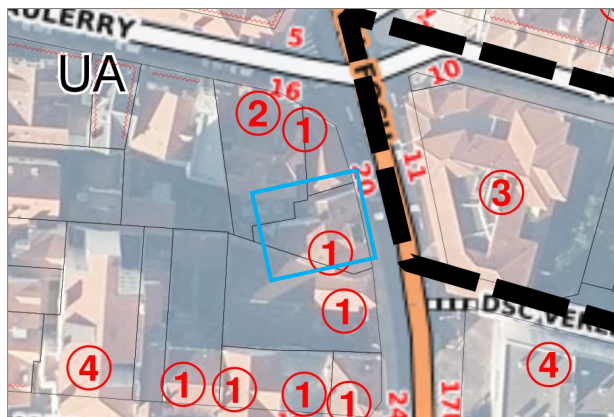


Vue aérienne du 6 impasse Foch. Source : Google Earth.

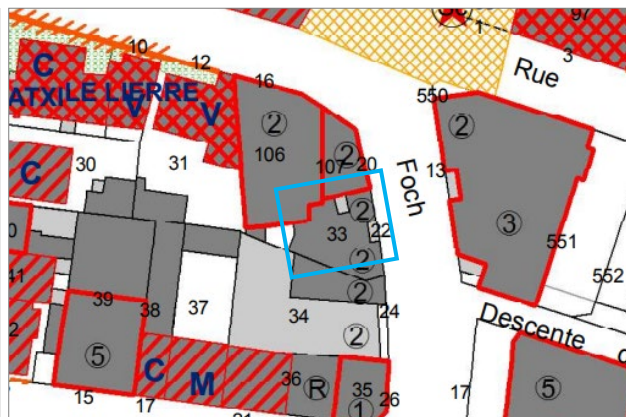
▪ Parcelle cadastrée section BI n°33, avenue du Maréchal Foch

La parcelle cadastrée section BI n°33 située au 22 avenue du Maréchal Foch est pastillé d'un « 1 », au règlement graphique du PLU de Biarritz, ce qui correspond à un niveau habitable autorisé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un étage en comble.

Pour le même terrain, le règlement graphique de l'AVAP autorise une hauteur de construction en « 2 », soit un rez-de-chaussée, deux étages et un étage en comble.



Extrait du plan de zonage du PLU de Biarritz.
Source : Commune de Biarritz.



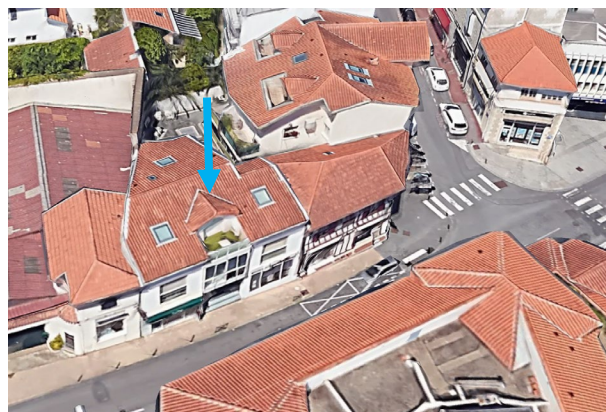
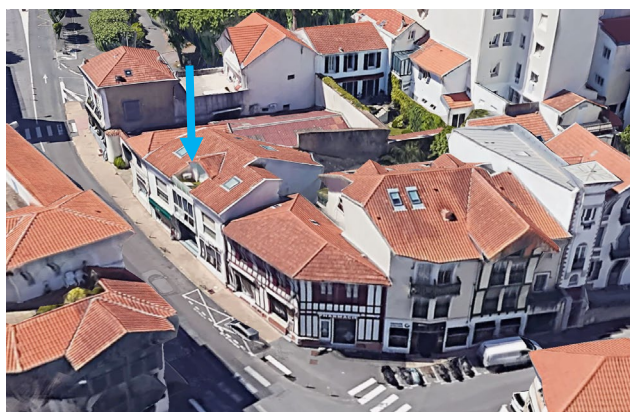
Extrait du zonage de l'AVAP de Biarritz.
Source : Commune de Biarritz.

Le propriétaire de cette parcelle a pour projet de réaliser une surélévation de son bâtiment, ce qui amènerait à une hauteur d'un R+2+C. Or le niveau de hauteur autorisé actuellement par le PLU (R+1+C) n'est pas compatible avec ce projet, contrairement à celui indiqué au zonage de l'AVAP (R+2+C).

Il est donc proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à un RDC + 2 étages + 1 étage en comble.

Cette modification permettra, par ailleurs, d'accroître la densité au sein de la commune et d'homogénéiser les règlements du PLU et de l'AVAP.

De plus, la possibilité de densification par surélévation du bâti actuel paraît justifiée, eu égard aux hauteurs des constructions environnantes existantes. Le bâtiment est actuellement encadré par deux immeubles en R+1+C (parcelles cadastrées section BI n°107 et 34). Cependant, derrière celui-ci et en continuité du front bâti, plusieurs constructions ont une hauteur en R+2+C (parcelles cadastrées section BI n°106 et n°31). La future hauteur autorisée s'intégrerait ainsi avec les constructions avoisinantes.



Vues aériennes du 22 avenue du Maréchal Foch. Source : Google Earth.

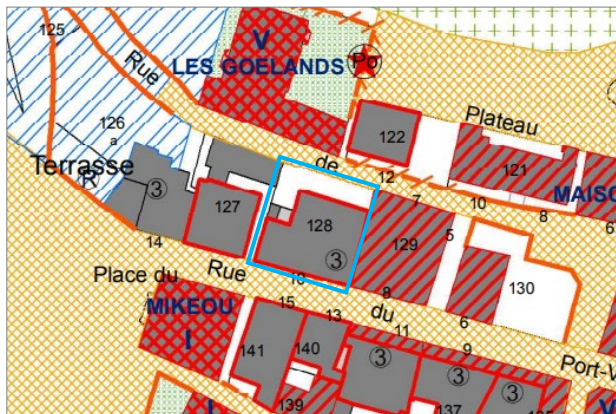
▪ Parcelle cadastrée section BC n°128, rue du Port-Vieux

La parcelle cadastrée section BC n°128 située au 10 rue du Port-Vieux est pastillé d'un « 2 », au règlement graphique du PLU de Biarritz, ce qui correspond à un niveau habitable autorisé d'un rez-de-chaussée, deux étages et d'un étage en comble.

Pour le même terrain, le règlement graphique de l'AVAP autorise une hauteur de construction en « 3 », soit un rez-de-chaussée, trois étages et un étage en comble.



Extrait du plan de zonage du PLU de Biarritz.
Source : Commune de Biarritz.

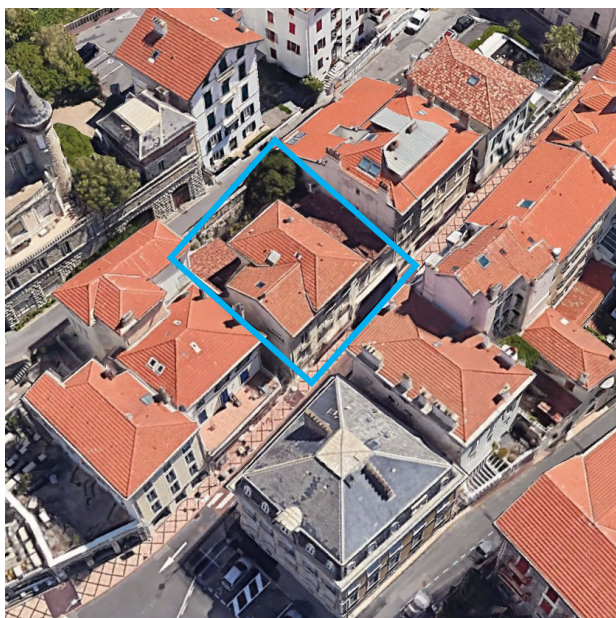


Extrait du zonage de l'AVAP de Biarritz.
Source : Commune de Biarritz.

Deux bâtiments sont présents sur cette parcelle :

- L'Hôtel Georges VI, dont la hauteur est d'un rez-de-chaussée et de trois étages (R+3),
- Le magasin Btz pro Shop, dont la hauteur est d'un rez-de-chaussée et de deux étages (R+2).

Cette hauteur est cohérente avec les constructions avoisinantes existantes. En effet, les constructions édifiées de part et d'autre de la rue du Port-Vieux ont des hauteurs comprises entre un R+2+C (parcelles cadastrées section BC n°127 et 129) et un R+3+C (parcelles cadastrées section BC n°129, 130, 140 et 141).



Vue aérienne et vue depuis la rue du Port-Vieux. Source : Google Earth.

La hauteur actuelle de l'hôtel Georges VI situé sur la parcelle cadastrée section BC n°128 est en accord avec les dispositions du règlement graphique du SPR (R+3+C). Toutefois, une telle hauteur n'est pas admise par le PLU (R+2+C), bien que la plupart des constructions présentes dans la rue du Port-Vieux peuvent admettre un R+3+C.

Enfin de régulariser cette situation et d'homogénéiser les règlements du PLU et du SPR, il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage du PLU en « 3 » correspondant à un RDC + 3 étages + 1 étage comble.

▪ **Article 10 du PLU, relatif à la hauteur maximale des constructions**

La modification n°13 du PLU a pour objet de mettre en compatibilité les hauteurs fixées par le PLU avec celles fixées par le règlement du SPR sur certaines parcelles définies (cf. ci-dessus).

Lors des travaux d'élaboration du règlement du SPR, une réflexion a été menée afin de réévaluer les hauteurs maximales des bâtiments et d'harmoniser les hauteurs selon les quartiers. Cela s'est traduit par la mise en place, dans le document graphique du SPR, de servitudes de hauteurs souvent différentes de celles fixées au PLU.

Toutefois, les dispositions du PLU relatives aux hauteurs des bâtiments n'ont jamais été mises en compatibilité avec celles du SPR, document adopté postérieurement (12/02/2020), alors que cela aurait dû être fait lors de l'adoption du SPR.

Si, au cas par cas, certaines parcelles ont pu être identifiées comme portant des références de hauteurs distinctes au PLU et au SPR, toutes n'ont pas pu être identifiées. Or les servitudes de hauteur actuellement fixées par le PLU, ne correspondent plus au développement actuel de la Ville et viennent obérer de nombreux projets, qu'ils soient privés ou publics.

Afin de mettre en cohérence la réglementation avec le tissu urbain actuel, il est proposé d'ajouter à l'article 10, relatif à la hauteur maximale des constructions, de l'ensemble des zones du PLU, une disposition favorisant l'application de la règle la plus récente, en cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et celui du SPR.

Cette évolution s'inscrit également dans la logique de densification et de renouvellement urbain promue par la loi Climat et Résilience.

2.1.3 Ajouter la hauteur à l'acrotère pour les constructions situées en secteurs UDa, UDa*, UDi, UDi*, UD* et UDt

L'article 10 du règlement du PLU précise les hauteurs autorisées dans chaque secteur. Celles-ci sont généralement règlementées à l'acrotère, à l'égout du toit et au faîtage.

C'est le cas de toutes les zones, exceptés les secteurs UDa, UDa*, UDi, UDi*, UD* et UDt qui se réfèrent uniquement à la hauteur au faîtage et à l'égout du toit.

Le règlement du PLU de Biarritz définit l'acrotère comme le niveau qui s'applique au nu supérieur du relevé d'étanchéité d'une terrasse ou d'un balcon supérieur, non compris le garde-corps éventuel ou les jardinières dont la hauteur par rapport au niveau d'acrotère n'excédera pas 1,00 m.

Ce niveau de référence permet donc essentiellement de réglementer la hauteur des couvertures en terrasses.

Les secteurs concernés correspondent à :

- UDa : un tissu pavillonnaire comprenant des lotissements récents et anciens



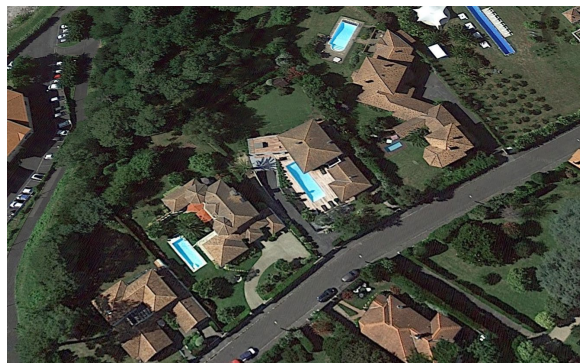
Vue aérienne du secteur UDa à proximité du Golf de Biarritz. Il est repéré en secteur PC1 au SPR de Biarritz. Source : Google Earth.

- UDi : une urbanisation au voisinage de l'aérodrome



Vue aérienne des secteurs UDi et UDi au quartier Notary, proche du lac Marion. Il est repéré en secteur PC1 au SPR de Biarritz. Source : Google Earth.*

- UD : un site paysagé et protégé, destiné à une faible densité de construction



Vue aérienne du secteur Uds situé rue de Tamamès, proche du Parc d'Hiver. Il est repéré en secteur PC1 au SPR de Biarritz. Source : Google Earth.

- UDt : installations touristiques, essentiellement hôtelier



Vue aérienne du secteur UDt du camping de Biarritz. Source : Google Earth.

Les vues aériennes des secteurs concernés montrent des constructions présentant essentiellement des toitures à 2 ou 4 pans. On peut également observer des toitures terrasses sur une partie ou sur la totalité de certaines constructions.

De plus, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, du règlement de la zone UD du PLU de Biarritz n'interdit pas les couvertures en terrasses.

Par ailleurs, certains de ces secteurs sont localisés au plan du SPR et sont donc soumis aux prescriptions réglementaires qui y figurent. Les dispositions relatives aux hauteurs inscrites au règlement du SPR, se réfèrent à l'acrotère, au faîtage et à l'égout de toiture. De plus, au *Titre IV. 7 – prescriptions pour les constructions neuves : les couvertures*, le règlement du SPR proscrit le toit-terrasse uniquement dans les sites caractérisés par le paysage de toitures. Il précise également que les nouvelles constructions doivent harmoniser leurs pentes de toitures avec celles des immeubles voisins. En outre, il ajoute que les couvertures en terrasse peuvent être utilisées pour construire une extension entre deux bâtiments, ainsi qu'en accompagnement d'un bâtiment principal, dans le cas où la construction s'inscrit dans les dispositions d'adaptation au relief.

La hauteur maximale des constructions dans les secteurs UDa, UDa*, UDi, UDi*, UDs et UDt est la seule du règlement du PLU à être règlementée uniquement à l'égout du toit et au faîtage. Cette omission de la référence à l'acrotère peut être source de contentieux pour la commune, notamment lors de la réalisation d'un toit-terrasse. En effet, en cas d'absence d'égout de toiture, c'est le point le plus haut qui est pris en compte dans le calcul de la hauteur, à savoir le faîtage.

Il convient donc de remédier à cet oubli, en rajoutant la notion d' « acrotère » à l'article 10 des secteurs UDa, UDa*, UDi, UDi*, UDs et UDt.

2.1.4 Rectifier une disposition relative à la hauteur des constructions en zone IAUy

L'article 10 du règlement de la zone IAUy doit règlementer la hauteur des constructions admises sur cette zone. Cependant, il ne fait référence qu'aux constructions à usage d'activités. Or, d'autres destinations sont autorisées par le règlement de la zone (cf. article IAUy 2), mais aucune règle de hauteur n'est fixée pour ces constructions.

En effet, le paragraphe 2 dispose que « *la hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 10 m* ». Le paragraphe 3 précise que « *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* ». Il y a une erreur de rédaction du paragraphe 2. Celui-ci ne devrait pas faire références aux constructions à usage d'activité mais à l'ensemble des constructions, puisque le paragraphe 3 apporte ensuite des précisions sur les constructions à usage d'activités.

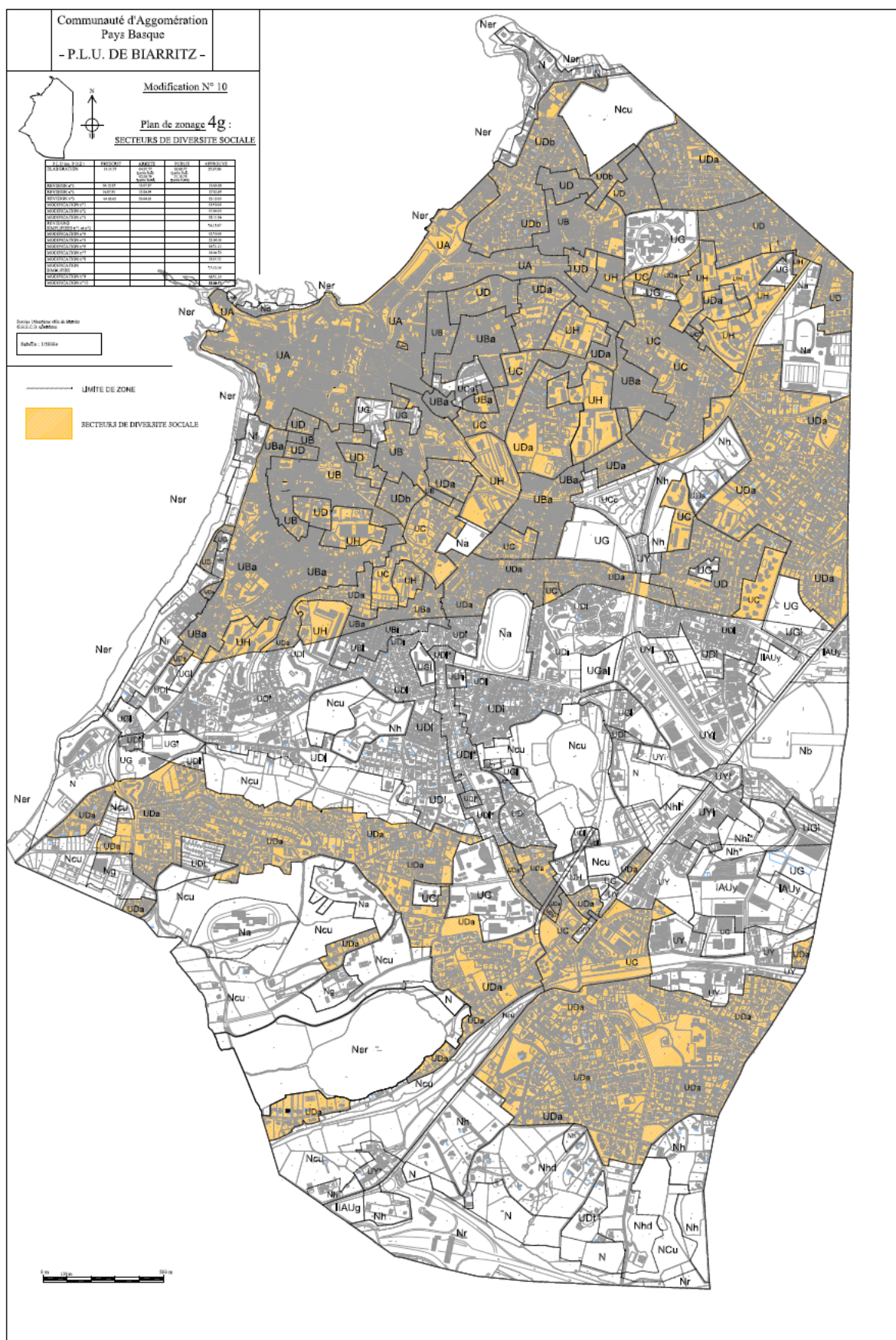
Il est donc nécessaire de modifier le paragraphe 2 en supprimant la mention « *à usage d'activités* », afin de règlementer la hauteur de l'ensemble des constructions présentes et admises en zone IAUy.

2.2. MODIFIER LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

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 définit dans le respect des objectifs de mixité sociale » (article L.151-15 du CU).

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 Loi SRU et de favoriser l'accès au logement pour les habitants.

Des dispositions sur la mixité sociale ont 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*, UD_s, UD_t, UD_{ti}), pour toute construction d'immeubles collectifs.



Plan de zonage des secteurs de diversité sociale. Source : PLU de Biarritz.

Afin de prendre en compte la loi ELAN du 23 novembre 2018, la modification n°12 du PLU a complété ces dispositions en y intégrant les nouvelles catégories de logements sociaux.

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 : - 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 : - 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 : - 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.

Extrait de l'article 2 de la zone UA du règlement. Source : Commune de Biarritz.

La commune souhaite à nouveau faire évoluer cette servitude de diversité sociale, pour favoriser davantage la production de logements sociaux sur son territoire et pour accroître l'accès au logement pour tous.

2.2.1 Elargir le champ des constructions soumis à l'obligation de logements sociaux

L'article 2 du règlement du PLU, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières fixe la part de logements sociaux à produire pour les nouvelles opérations de constructions.

La commune souhaite élargir cette disposition aux constructions existantes, en imposant un nombre de logements sociaux pour toute création de logements collectifs, qu'il s'agisse d'une construction, d'une réhabilitation, d'une rénovation, d'un réaménagement ou encore d'une subdivision.

Par ailleurs, elle veut abaisser le premier seuil de logement sociaux, actuellement à 5, à 4 logements.

Ainsi, dès lors qu'une opération conduit à franchir le seuil de 4 logements ou 400 m² de surface de plancher, toute opération de construction devra respecter un pourcentage de logements sociaux. Cette mesure vise à éviter la division de grands bâtiments à des fins locatives (Airbnb, location de vacances, etc.) et augmenter l'offre en logement proposée aux biarrots.

Ces évolutions permettent également de satisfaire la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose aux communes de plus 15 000 habitants de compter à minima 25% de logements sociaux d'ici 2025.

La commune de Biarritz est très en retard sur cet objectif et présente à ce jour une carence importante en logements sociaux. En effet, elle en compte moins de 11%. Le manque de foncier, les restrictions de la Loi littoral, les terrains non constructibles dû à la présence de l'aéroport, ainsi que le coût du foncier, freinent considérablement la Ville dans l'atteinte de cet objectif en termes de logements sociaux.

2.2.2 Clarifier la règle mesurant le taux de logements sociaux

L'article 2 du règlement indique un taux minimum de logements sociaux à respecter, mais il n'apporte aucune précision quant à l'application de ce pourcentage, ce qui entraîne des problèmes d'interprétation lors de l'application de la règle.

Il est proposé d'introduire cette précision au PLU, en ajoutant que le nombre de logement fixé par le règlement est arrondi au nombre entier le plus proche.

Cette modification permet de clarifier la règle et de mieux apprécier la production de logements sociaux imposée par la Loi.

2.2.3 Introduire les dispositions réglementaires de l'article L.151-28 du CU

L'article L.151-28-2° du Code de l'Urbanisme dispose que « le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. 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. »

Cette disposition réglementaire a déjà été utilisée lors de la modification n°12 du PLU de Biarritz, dans le cadre d'un projet de création de logements sociaux sur l'ancienne carrosserie « Portet », située en zone UD du PLU. Afin d'harmoniser les hauteurs avec les constructions voisines et de densifier ce site de projet, un taux de majoration des droits à construire de 35% avait été défini sur ce secteur.

Pour favoriser les opérations de logements sociaux sur la commune, les élus de Biarritz proposent d'appliquer les dispositions prévues au 2° de l'article L.151-28 du C.U. à l'ensemble des zones urbaines soumises à la servitude de mixité sociale.

L'article prévoit qu'un bonus de constructibilité peut être fixé jusqu'à 50% de surface constructible pour la réalisation d'opération comportant des logements locatifs sociaux (LLS). La commune souhaite introduire cette mesure aux dispositions générales de son règlement, en fixant un taux de majoration à 35%. Elle sera ajoutée aux articles 10 « La hauteur maximale des constructions » des zones UA, UB, UC, UD, UH du règlement du PLU. Elle sera également complétée par une disposition conditionnant l'application de cette règle dans les espaces proches du rivage, conformément à l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs pouvant bénéficier de cette majoration du volume constructible seront par ailleurs délimités au plan de zonage.

Cette évolution permet à la commune de favoriser sa production de logements sociaux, et de rattraper son retard sur l'objectif de 25% à atteindre d'ici 2025.

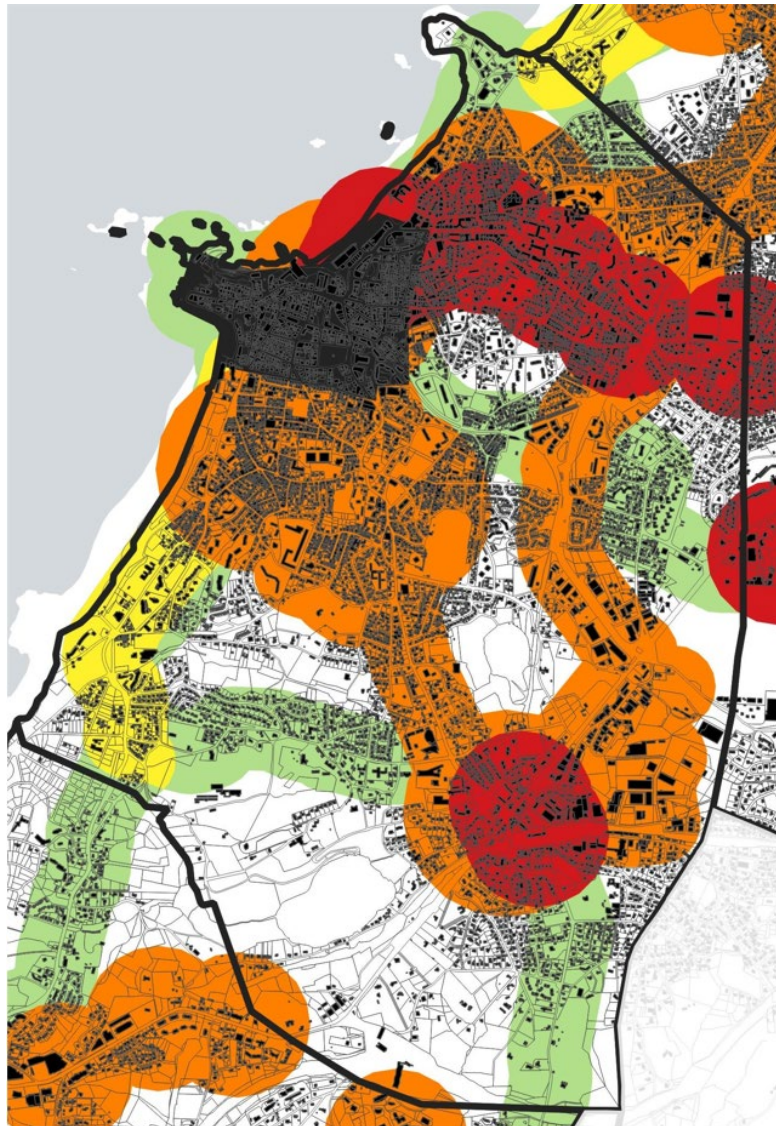
2.3. REVISER LES REGLES DE STATIONNEMENT

2.3.1 Alléger les règles de stationnements pour les constructions existantes

L'article 12 du règlement impose des obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement. Pour la zone UA « urbaine agglomérée dense du centre-ville », il exige une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement à toute opération d'aménagement. Cette règle est très contraignante dans un secteur au bâti déjà très dense, situé dans l'hypercentre de Biarritz. Ces dispositions réglementaires empêchent toute évolution du bâti.

Il est proposé d'alléger cette obligation pour les constructions déjà existantes, en créant un secteur de la zone UA, qui correspondrait au périmètre de l'hypercentre de Biarritz et s'appuierait sur la délimitation du secteur 1 (en noir sur la carte ci-dessous) du plan de mobilité de la Côte Basque, qui correspond à une zone où les mobilités douces sont suffisantes pour permettre le déplacement de la population.

Ce zonage relève d'une étude réalisée par l'Agence d'Urbanisme Atlantiques et Pyrénées, dans le cadre de l'élaboration du PLUi Côte Basque-Adour. Elle définit les règles de stationnement en fonction des solutions de mobilité existantes. Le secteur 1 correspond aux centres-villes de Biarritz et Bayonne. Ces derniers sont peu dépendants de la voiture et ne nécessitent donc pas ou peu de nouvelles places de stationnement.



Carte des secteurs de stationnement de Biarritz. Source : AUDAP.

En s'appuyant sur l'étude réalisée par l'AUDAP, une disposition sera ajoutée à l'article 12 du règlement de la zone UA, afin d'encadrer les règles de stationnement sur ce nouveau secteur UAs. L'obligation d'aires de stationnement sera imposée dès la création de 600 m² de surface de plancher ou de 8 logements.

Ce changement réglementaire permet de faciliter le renouvellement urbain et la densification du centre de Biarritz.

Par ailleurs, la commune travaille actuellement sur un projet de piétonnisation du centre-ville. Cette évolution qui tend à réduire le nombre de places de stationnement, va dans ce sens.

De plus, des études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi démontrent que l'offre de mobilité permet de satisfaire les besoins en la matière.

En outre, cette évolution poursuit les objectifs du Plan de Mobilité Pays Basque - Adour, approuvé le 3 mars 2022, de réduction du trafic automobile et de la place de la voiture en centre-ville, et favorise ainsi l'usage des transports en commun, du vélo et de la marche. Ce document vise également à favoriser la création de stationnements plutôt en périphérie des villes et à limiter la production de stationnement, notamment dans les logements situés à proximité d'arrêts de transports en commun bien desservis, comme c'est le cas en centre-ville de Biarritz.

2.3.2 Retirer l'obligation de place visiteur

L'article 12 relatif aux obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement, du règlement des zones urbaines et à urbaniser impose aux groupes d'habitations présents sur la même parcelle, de prévoir la réalisation d'au moins une aire de stationnement destinée aux visiteurs, sur les parties communes et à raison d'une place pour trois logements.

Cette règle est très contraignante et source de contentieux. Elle est difficilement applicable étant donné la densité du bâti sur ces secteurs et la faible proportion de projet d'habitat individuel groupé présent sur la commune. Elle n'est pas non plus cohérente avec les ambitions du PDM Pays Basque – Adour, qui souhaite notamment réduire la place de la voiture sur la commune et développer les modes de transports doux et collectif.

Il convient donc de la supprimer du règlement du PLU.

2.3.3 Remanier la règle de stationnements concernant les destinations autres que l'habitat

L'article 12 du règlement des zones fixe des règles en matière d'aire de stationnement en fonction de la nature des constructions. Ainsi des dispositions spécifiques sont prévues pour les logements collectifs et groupes de logements, les logements par bâtiments d'habitation individuelle, les hébergements hôteliers, les villages vacances et les résidences de tourisme, les commerces, les bureaux, services et restaurants, les entrepôts, usine et dépôts, les hôpitaux et cliniques, et les autres établissements recevant du public.

La dénomination actuelle de ces destinations est incorrecte. Il est donc nécessaire de modifier leur intitulé selon l'ancienne réglementation.

Les neuf anciennes destinations, qui figuraient à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme sont les suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

La destination « artisanat » sera ainsi ajoutée et les destinations « villages vacances et résidences de tourisme », « hôpitaux et cliniques » et « autres établissements recevant du public » seront supprimées.

2.3.4 Rectifier la définition des habitations

Les dispositions générales règlementaires du PLU possèdent une partie « définitions » qui explique les grandes notions du document. À l'article 4 de cette partie du règlement, figure la définition des habitations.

ARTICLE B-4 - LES HABITATIONS

Définitions :

Les habitations sont dites « collectives » si elles comportent plusieurs logements desservis par des parties communes inscrites dans le même volume que l'habitation, au sens du présent règlement.

Un ensemble d'habitation est « groupe de logements » ou « groupe d'habitation » lorsqu'un ou plusieurs constructeurs édifient simultanément ou successivement plus de deux logements sur une unité foncière, au sens du présent règlement.

Un groupe de logements ou groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Un groupe d'habitation peut être réalisé par la construction de plusieurs maisons individuelles groupées par accollement ou dispersées en édifices isolés.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.111-31, R.111-32, R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

Extrait des dispositions générales du règlement du PLU. Source : Commune de Biarritz.

Les notions d'« habitations collectives » et de « groupe d'habitation » sont impactées par la présente modification. En effet, les changements apportés aux dispositions concernant les logements sociaux suppriment la notion de logement collectif en élargissant le champ d'obligation. Le remaniement des règles de stationnement (suppression de la place visiteur, révision des destinations) entraîne également une évolution de ces définitions. Ces termes sont ainsi supprimés du règlement du PLU par ces modifications.

En outre, les dispositions des articles L.231-1 et L.232-1 du Code de la construction et de l'habitation définissent une maison individuelle comme l'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage. Au-delà de trois logements, il s'agit donc d'une habitation collective.

Il est proposé de supprimer ces deux notions pour rendre l'ensemble du document cohérent avec les évolutions amenées par la modification n°13 du PLU.

2.4. REVOIR LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 Revoir la règle de recul par rapport aux voies

L'article 6 des dispositions générales du règlement porte sur « les espaces libres, le stationnement, les espaces boisés et les marges de reculement ». Le troisième point fixe que les marges de reculement soient imposées par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments, etc.).

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives édictées aux articles 6 et 7 des différentes zones du règlement, s'apprécient donc sur les voies intégrées au domaine public.

Compte tenu de la jurisprudence, qui apprécie cette règle par rapport aux voies ouvertes à la circulation, qu'elles soient publiques ou privées ; et du lexique national d'urbanisme, qui définit la « voie » comme « l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant » ; la commune souhaite remanier les dispositions réglementaires de l'article 6 des dispositions générales en appréciant le recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.

Cette évolution permettra également de clarifier la règle et de faciliter son application, notamment pour les voies privées des lotissements.

2.4.2 Corriger l'erreur de rédaction présente à l'article 6 de la zone UD

L'article 6 de la zone UD présente une erreur matérielle. Le paragraphe sur les dispositions différentes prévoit qu' « une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension de construction existante pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux **liés aux**, si les considérations techniques le justifient. »

Ce dernier point omet le mot « réseaux ». Afin de rectifier cette erreur matérielle, ce terme sera ajouté lors de la présente procédure de modification du PLU.

2.4.3 Clarifier les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est règlementée à l'article 6 des zones UC, UG, UH, 2AU :

- soit par rapport à des lignes d'implantation,
- soit en l'absence de ligne d'implantation,
- soit en fonction de la hauteur des constructions.

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

- L'une (en tireté bleu) impose un recul minimal à partir de cette ligne,
- L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan

En l'absence de ligne d'implantation,

les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m de l'axe de la RD 810 et du Boulevard du B.A.B. pour les activités,
- 35 m de l'axe de la RD 810 et du boulevard du B.A.B. pour les habitations,
- 5 mètres par rapport à l'alignement, lorsque la plate-forme de la voie est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau.

En outre, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points.

$L \geq h$ soit $h \leq L$

Extrait de l'article 6 du règlement de la zone UC du PLU. Source : Commune de Biarritz.

La dernière disposition, qui calcule la distance d'implantation par rapport à la hauteur des bâtiments, reprend une règle du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Elle restreint les possibilités de construction sur la commune.

Les élus souhaitent la supprimer du règlement des zones UC, UG, UH et 2AU. Les autres dispositions édictées dans cet article permettent d'encadrer suffisamment l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En outre, elles sont plus précises et mieux adaptées aux secteurs sur lesquels elles s'appliquent.

Le règlement du PLU sera ainsi modifié afin de clarifier les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

2.4.4 Revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UA et UB

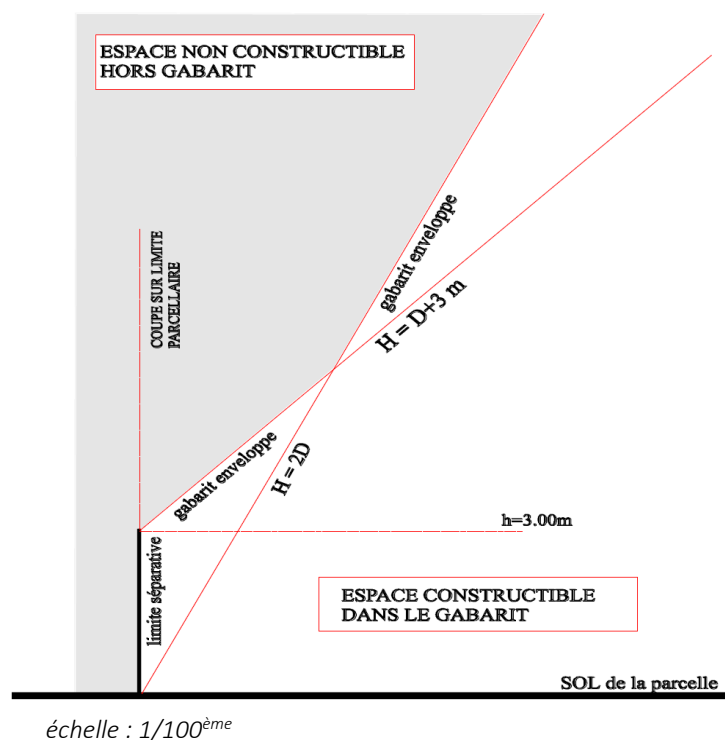
Des dispositions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont présentes à l'article 7 du règlement des zones du PLU. Elles expriment les limites d'implantation en fonction de la hauteur des constructions selon des règles littérales, mathématiques et graphiques.

Pour les zones UB et UA, les dispositions applicables par rapport aux limites séparatives ne sont pas cohérentes entre elles.

La règle littérale prévoit que « tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (D) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) moins 3,00 m », soit $H \leq (2D) + 3$ ou $D \geq (H/2) - 3$.

Cette règle ne correspond ni à la formule mathématique présente dans le règlement, qui dispose que $H < D + 3$ et $H < 2D$, soit $D > H/2$ et $D > H - 3$, ni au schéma explicatif, qui prévoit deux enveloppes de gabarit constructible correspondant à la règle mathématique, sans en préciser l'application.

Cette multiplication de dispositions réglementaires est difficilement compréhensible et ne permet pas d'appréhender clairement la règle.



Extrait de l'article 7 du règlement de la zone UB du PLU. Source : Commune de Biarritz.

Les articles 7 des zones UA et UB du règlement du PLU de Biarritz seront modifiés afin de mettre en cohérence les différentes dispositions permettant d'apprécier l'implantation des constructions en limite séparative. De plus, des précisions quant à l'application de ces dispositions seront apportées.

2.4.5 Simplifier les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'article 8 du règlement du PLU fixe les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Pour l'ensemble des zones du PLU, une des règles prévoit que « les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ».

Cette rédaction est inspirée de celle des anciens Plans d'Occupation des Sols. Elle est difficilement applicable aujourd'hui. Les plans intérieurs n'étant plus obligatoirement fournis lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est difficile de déterminer les pièces principales des constructions et donc d'appliquer la règle. Cette écriture est source de nombreux contentieux.

Pour y remédier, il est proposé de la remplacer par une disposition plus adaptée aux pratiques actuelles d'instruction des autorisations d'urbanisme, s'inspirant des nouvelles dispositions du RNU applicables depuis le 1^{er} octobre 2007, à savoir, de fixer la distance minimale entre deux bâtiments en fonction de leur hauteur.

Il convient donc de supprimer le premier paragraphe de l'article 8 du règlement de l'ensemble des zones du PLU, pour ne conserver que la règle édictée au second paragraphe, et qui fixe la distance entre les constructions en fonction de leur hauteur.

2.4.6 Affiner les règles d'implantation des constructions

Les articles 6, 7 et 8 du règlement du PLU déterminent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6), par rapport aux limites séparatives (art. 7) et par rapport aux autres constructions (art. 8).

Le document d'urbanisme de Biarritz ne fait aucune distinction entre les différents types de constructions. Ainsi, la piscine, qui est considérée comme une construction au titre du Code de l'Urbanisme, doit respecter ces règles de recul imposées par le PLU.

A Biarritz, les parcelles sont bien souvent petites, et il est parfois difficile de respecter ces règles d'implantation. De plus, les piscines n'ont pas autant d'impact qu'une construction en superstructure.

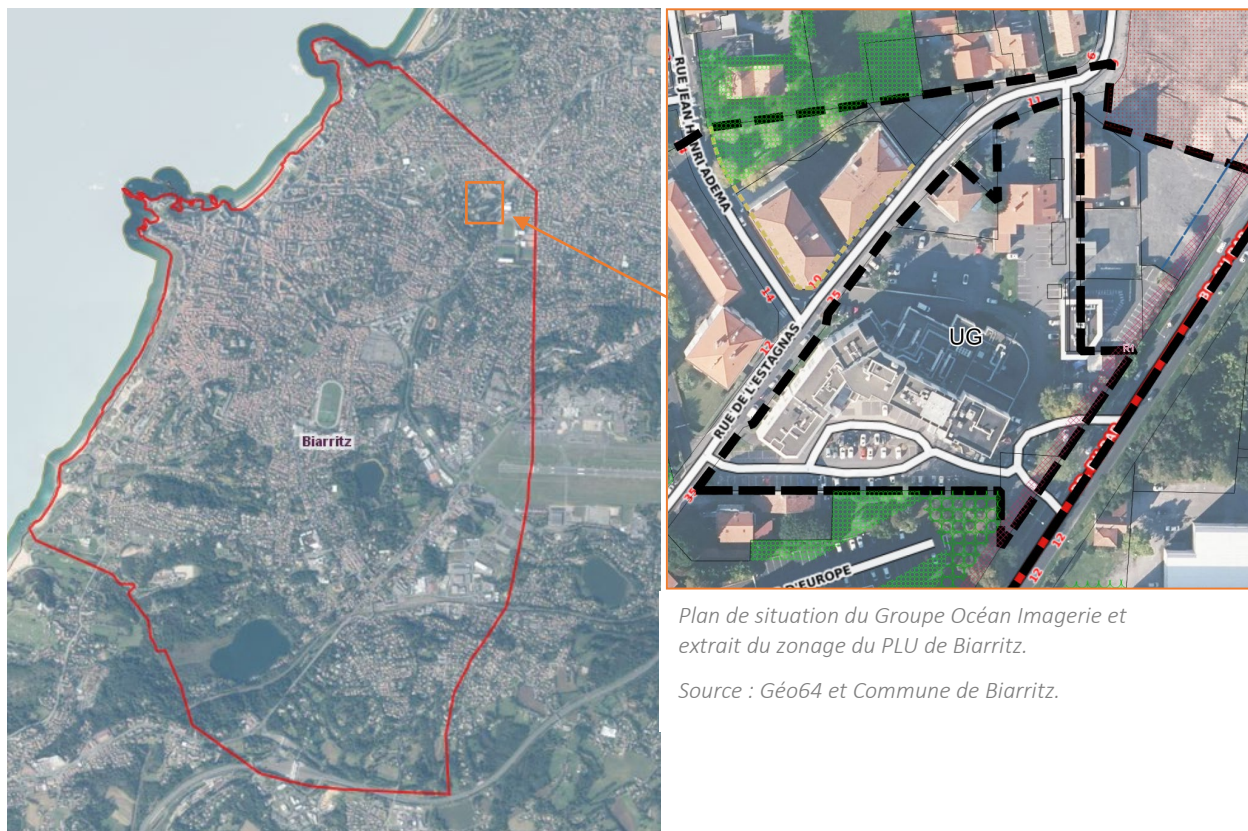
La commune souhaite donc exclure les piscines du respect de ces dispositions réglementaires afin de faciliter la construction de ces dernières.

Par ailleurs, la jurisprudence (T.A. de Cergy-Pontoise, 5 avril 2007, req. n°03-04281) a permis d'exclure les piscines découvertes et entièrement enterrées des constructions soumises aux dispositions des articles 6, 7 et 8 du règlement d'urbanisme local.

Le règlement des zones autorisant la construction de piscines sera modifié afin d'exclure les piscines, ainsi que les spas et jacuzzis des constructions soumises aux règles édictées aux articles 6, 7 et 8.

2.4.7 Réduire la distance d'implantation par rapport à l'axe du BAB

Le bâtiment du groupe de radiologie « Océan Imagerie » est situé au Nord-Est de la commune de Biarritz, sur la parcelle cadastrée section AH n°390. Il est localisé dans le quartier Aguilera, au niveau de la clinique.



Plan de situation du Groupe Océan Imagerie et extrait du zonage du PLU de Biarritz.

Source : Géo64 et Commune de Biarritz.

Ce bâtiment est classé en zone UG au PLU de Biarritz. L'article UG 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques règlemente l'implantation des constructions soit par rapport à des lignes d'implantation portées au document graphique, soit par rapport aux axes de circulation.

Au niveau de la clinique Aguilera, le recul imposé par rapport à l'axe du boulevard du B.A.B. est de 25 mètres pour les constructions à vocation d'activités.

Les médecins propriétaires du groupe Océan Imagerie ont pour projet d'acquiescer un nouveau système d'Imagerie par Résonance Magnétique (IRM). La présence d'un tel équipement sur la commune de Biarritz permettrait de répondre à un besoin en matière d'équipement de radiologie sur l'agglomération Pays Basque.

Afin de pouvoir installer cet IRM, une extension des locaux en rez-de-chaussée est nécessaire ; le poids d'un tel équipement ne permettant pas qu'il soit positionné dans un étage supérieur qui serait à créer.

Cependant, la disposition de recul imposée par rapport au boulevard du B.A.B. (art. UG 6) ne leur permet pas d'étendre le bâtiment au sol.

Il est donc proposé de prolonger la servitude d'alignement présente plus au Nord, au niveau de la carrosserie Portet, jusqu'à la voie d'accès de la clinique Aguilera.

Cette modification du plan de zonage permettrait de réduire le recul par rapport à l'axe du boulevard du B.A.B. à 20 mètres, et de pouvoir réaliser le projet d'extension nécessaire à l'installation d'un nouvel IRM.

2.5. RECTIFIER LES INCOHERENCES DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

2.5.1 Réparer l'erreur matérielle de l'article 2 de la zone UG

Le secteur UGi est dédié aux équipements sous nuisance de l'aérodrome. Il délimite des terrains situés dans la zone de bruit de l'aéroport, en application de la loi du 11 juillet 1958 relative à l'urbanisation au voisinage de l'aérodrome. Ce secteur est à l'intérieur des zones B (bruit fort) et C (bruit moyen) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (PEB).



Extrait du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Biarritz – Bayonne - Anglet. Source : Commune de Biarritz.

La réglementation applicable à ces zones de bruit est édictée aux articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'urbanisme. L'article L.112-10-2° autorise la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores.

L'article 2 de la zone UG, qui régleme les occupations et utilisations du sols soumis à des conditions particulières présente une incohérence. Il y est écrit que la rénovation, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes sont à la fois autorisées et interdites pour le secteur UGi.

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

Sont autorisés dans le secteur UGi, sous réserve d'une isolation acoustique :

- La rénovation (démolition reconstruction), la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, **sauf en UGi**.

Extrait de l'article 2 du règlement de la zone UG du PLU. Source : Commune de Biarritz.

La réglementation relative aux secteurs présents à l'intérieur d'une zone de bruit permet la réalisation de ce type d'opération d'aménagement.

Afin de rectifier cette erreur de rédaction et rendre cohérentes les dispositions applicables au secteur UGi, il est proposé de retirer la mention « sauf en UGi » de l'article 2 de la zone UG, autorisant ainsi ces types d'opérations pour ce secteur.

2.5.2 Revoir la formulation du préambule du règlement de la zone UG

Le caractère de la zone UG du PLU de Biarritz, et présentée ainsi dans le préambule du règlement : *« Zone pour équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs ainsi que les logements afférents et les services. L'occupation médicale à l'exclusion des maisons de retraites. »*

Cette présentation est mal formulée et incohérente. En effet, celle-ci indique *« l'occupation médicale à l'exclusion des maisons de retraites »*. Or, les maisons de retraite sont assimilées à de l'hébergement, d'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme. La destination « Habitat » comprend les sous-destinations « logement » et « hébergement ». Cette dernière recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (résidences étudiantes, foyers de travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale, ...).

L'article 1 du règlement de la zone UG, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites, prévoit déjà des dispositions en matière d'habitat. Il interdit les constructions destinées à l'habitation, sauf quelques exceptions, dont les maisons de retraite ne font pas parties.

Afin d'apporter davantage de cohérence au préambule du règlement de la zone UG et de simplifier la présentation du caractère de cette zone, il convient de supprimer la dernière phrase autorisant *« l'occupation médicale, à l'exclusion des maisons de retraite »*.

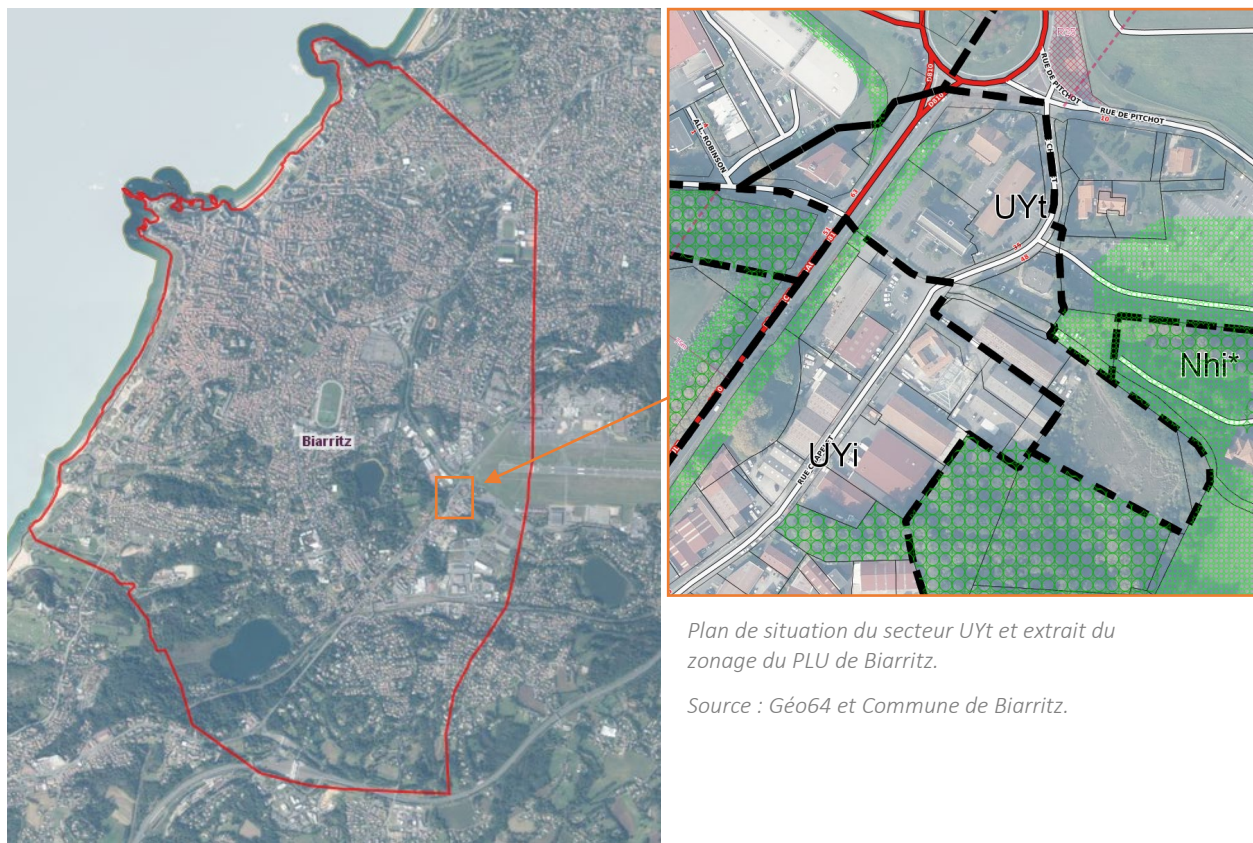
2.6. REVOIR LES POSSIBILITES DE CONSTRUCTION EN SECTEUR UYT

Le secteur d'Iraty à Biarritz est traditionnellement un espace dédié à l'artisanat. Le plan de zonage du PLU le classe essentiellement en zone UY. Celle-ci est destinée à accueillir des établissements à usage commercial et industriel.

Un des axes majeurs du projet d'aménagement et de développement durables de la commune est l'*« élargissement du Centre-Ville et la création de nouveaux pôles d'activités »*. L'aménagement du secteur Iraty fait partie de cette orientation. Lors de l'élaboration du PLU de Biarritz, les élus souhaitaient réaliser sur ce quartier une zone d'activités industrielles et artisanales, d'équipements économiques et urbains, ainsi qu'un pôle « jeunesse ».

Un secteur UYt a été délimité au sein du quartier Iraty, afin de conforter les pôles de proximité existants et éviter la dispersion de l'offre commerciale. Il est destiné à l'accueil des hôtels et de l'hébergement en continuité avec les zones d'activités et l'aérodrome.

Ce secteur de 1,42 ha, est situé au niveau du carrefour du Mousse, de part et d'autre de la RD 810, et comprend les parcelles cadastrées section AM n°004, 461 et 515, AN n°21, 50, 44, 45 et 51, et AO n°134, 141, 142, 154, 155, 156 et 157.



Plan de situation du secteur UYt et extrait du zonage du PLU de Biarritz.

Source : Géo64 et Commune de Biarritz.

Malgré sa situation au sein du quartier Iraty, l'article 1 du règlement du secteur UYt interdit la construction d'installations industrielles et artisanales.

Cette disposition est incohérente vis-à-vis de la destination principale de la zone. La commune souhaite lever cette interdiction et permettre la création d'activités artisanales en secteur UYt. Pour ce faire, elle propose de supprimer l'artisanat du paragraphe dédié au secteur UYt de l'article 1 du PLU et de permettre l'accueil d'activités artisanales en UYt, à l'article 2 du règlement de la zone UY.

En outre, l'article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites, du règlement de la zone UY, est incohérent concernant l'interdiction des hôtels et des résidences hôtelières en secteur UYt. Dans le même paragraphe, ces constructions sont à la fois admises et interdites pour ce secteur.

Afin de clarifier la règle et d'autoriser les hôtels et résidences hôtelières uniquement dans le secteur UYt, l'article 1 de la zone UY sera modifié.

2.7. ENCADRER L'AMENAGEMENT DU SECTEUR UGbi

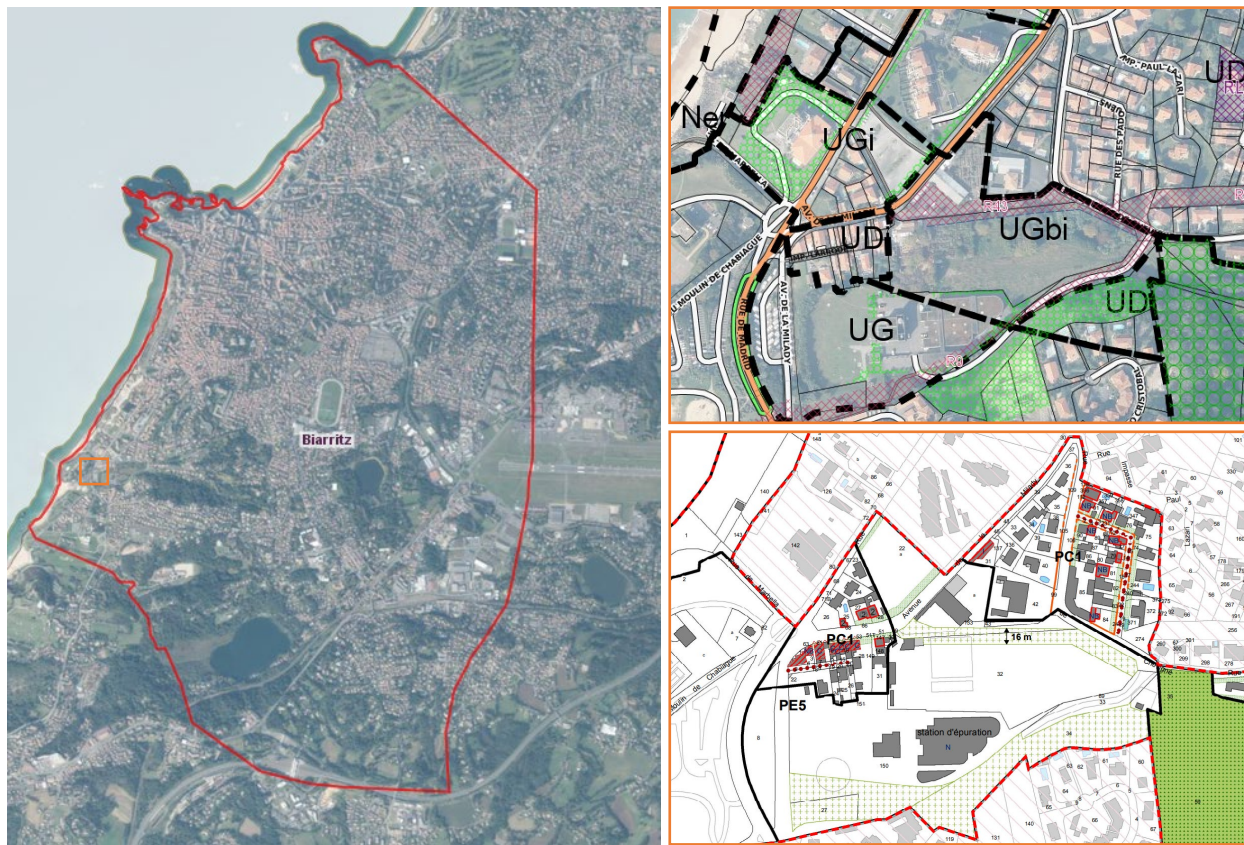
2.7.1 Modifier les dispositions règlementaires applicables au secteur UGbi

La zone UG est destinée à l'accueil d'équipements scolaires, sportifs, culturels ou administratifs, ainsi qu'aux logements afférents et aux services. Cette zone est déclinée en plusieurs secteurs, en fonction des spécificités territoriales.

Le secteur UGi a été défini pour prendre en compte les espaces situés à l'intérieur de la zone de bruit de l'aéroport.

Afin de mettre en conformité le règlement du secteur UGi avec les dispositions de la Loi Littoral, la modification n°11 du PLU de Biarritz, approuvée le 20 juillet 2019, a délimité un nouveau secteur UGbi, correspondant à un espace proche du rivage.

De plus, le SPR de Biarritz a classé cet espace proche du rivage en secteur PE5, correspondant aux terrains des anciennes serres Gélos et à leurs abords, afin d'y définir des dispositions spécifiques relatives aux hauteurs des constructions. Ces dernières ont été reprises à l'article 10 « hauteur maximale des constructions » du règlement de la zone UG du PLU.



Plan de situation du secteur UGbi et extraits des plans de zonage du PLU et du SPR de Biarritz. Source : Commune de Biarritz.

Ce secteur comprend une partie de la station d'épuration de Biarritz et les terrains de l'ancienne entreprise d'horticulture Gélos, créée en 1857. Depuis 2006 et la cessation de cette activité, les serres ont été occupées par des ateliers d'artistes locaux et un jardin pédagogique. Les associations présentes, les Ateliers d'Artistes de la Milady (AAM) et Bio Divers Cité participées à la vie culturelle de la Ville.

Cependant, depuis la préemption de ces terrains par l'Etablissement Public Foncier Local pour la Commune, via la procédure de ZAD, les serres ne sont plus occupées.



Vue aérienne du secteur UGbi. Source : Google Earth.

Aucune disposition spécifique n'a été formulée pour le secteur UGbi aux articles 1 et 2 du règlement, permettant d'encadrer l'occupation et l'utilisation du sol. Il est donc actuellement soumis aux dispositions générales applicables à la zone UG.

La Commune souhaite étendre le champ des destinations possibles conformément à l'ancienne vocation de ces terrains en autorisant les constructions agricoles en secteur UGbi. Ainsi, les constructions liées à l'exploitation agricole et à la vente des produits liés à l'exploitation agricole seront admises en secteur UGbi (article UG 2 du règlement).

2.7.3 Délimiter un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration de Marbella

La station d'épuration de Marbella est la seule présente sur le territoire biarrot, elle permet de traiter la totalité des effluents de Biarritz et une partie de ceux de la commune de Bidart. Sa capacité nominale est de 100 000 équivalents-habitants.

L'attractivité du littoral atlantique et plus particulièrement de la commune de Biarritz entraîne une augmentation de la population. Afin de prendre en compte les futurs besoins engendrés par l'évolution démographique, la commune souhaite créer une réserve foncière, pour étendre la station d'épuration de Marbella. En outre, cette extension permettra d'anticiper la nécessité d'améliorer le traitement des eaux usées.

A cet effet, un emplacement réservé sera créé sur la parcelle cadastrée section BW n°32. Il sera délimité sur une surface de 2800 m², correspondant à l'espace nécessaire pour construire un ouvrage (bassin, bâtiment ou filière supplémentaire de traitement). Le plan de zonage et les annexes du PLU de Biarritz seront ainsi modifiés.

2.8. FAIRE EVOLUER UN SECTEUR UDi* VERS UN SECTEUR UGi

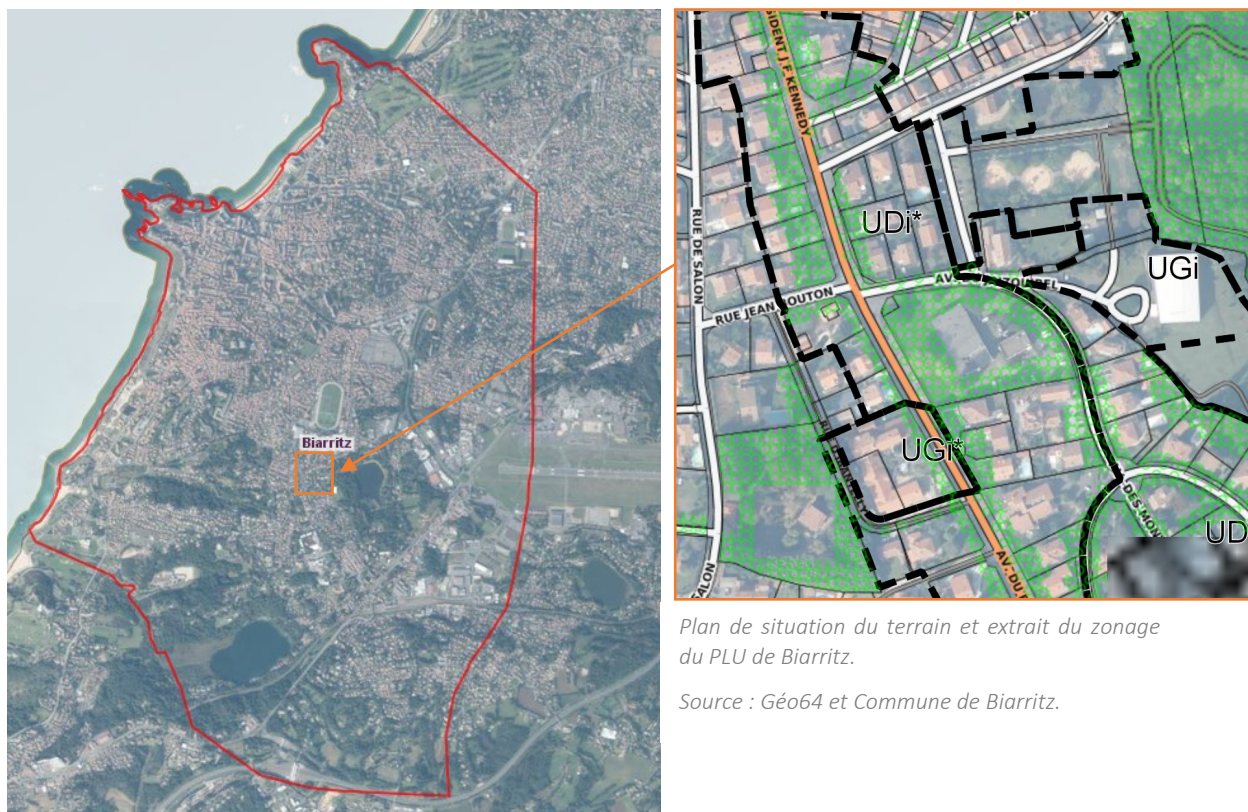
La commune souhaite développer un projet de création d'un pôle social et solidaire, qui regroupe le Centre Communal d'Action Social (CCAS), les services départementaux, une maison des aidants, ainsi que des professions médicales.

Les locaux actuels du CCAS et de ses partenaires sociaux, situés 5 square d'Ixelles, ne sont plus adaptés aux besoins de la population. La mutualisation des services au sein d'un même pôle social permettrait d'optimiser l'organisation des services publics, et de faciliter également l'accès à ces services.

La Ville souhaite ainsi mettre en place un projet collectif autour des interventions sociales en les regroupant pour permettre d'offrir :

- Aux usagers, un lieu unique facilement identifiable, valorisant et convivial ;
- Aux bénévoles et aux professionnels, des locaux fonctionnels avec des moyens mutualisés ;
- Aux associations, un lieu de rencontre pour les accompagner vers une cohérence et une complémentarité des interventions ;
- Aux partenaires extérieurs, un lieu d'échange avec l'ensemble des intervenants pour faciliter l'orientation et la prise en charge des usagers ;
- Une dynamique d'actions collectives.

Le choix du site pouvant accueillir ce pôle social s'est porté sur les parcelles cadastrées section AV n°16 et 13, situées sur l'avenue J.F. Kennedy. Cet axe structurant bénéficie d'une desserte importante du réseau de transport en commun et se situe à proximité de plusieurs polarités.



Ce terrain se situe actuellement en secteur UDi* du PLU de Biarritz. Il correspond à un secteur sous nuisances de l'aérodrome et où certains types d'occupations du sol sont interdites (commerces, services à caractère général financier, artisanat, lotissements).

Pour permettre la réalisation d'un tel projet, il convient de modifier le zonage, en passant en secteur UGi. La caractéristique urbaine de la zone n'est pas modifiée, seules les destinations qui y sont autorisées changent. La zone UG est destinée à accueillir des équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs, médicale, ainsi que des logements afférents et les services, et convient donc davantage au projet à développer.

De plus, tout comme le secteur UDi*, le secteur UGi est situé à l'intérieur de la zone de bruit de l'aéroport. Son règlement prend donc en compte les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit.

La commune souhaite également créer un emplacement réservé (n°47) sur ce terrain, afin de délimiter le site dédié à la création du pôle social et solidaire. Cette servitude vise à assurer la maîtrise foncière de l'emprise concernée par la commune.

2.9. CREER DES LINEAIRES DE PRESERVATION COMMERCIALE

La commune de Biarritz compte plusieurs pôles commerciaux sur son territoire. Ces derniers se caractérisent notamment par une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, etc.).

Les élus de la Ville souhaite maintenir et conforter ce tissu commercial existant, ainsi que cette diversité de fonctions urbaines, en délimitant des linéaires de préservation commerciale au niveau de 6 quartiers (centre-ville, Saint-Charles, Kléber, Saint-Martin, Bibi-Beaurivage, Négresse), en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Ces linéaires de préservation commerciale permettront d'identifier les voies où la création de logements est interdite en rez-de-chaussée, afin d'y favoriser l'installation de commerces. En outre, ils permettront d'éviter l'acquisition de locaux commerciaux en vue de les transformer en logement ou en annexe à l'habitation.

Les secteurs concernés par ces linéaires sont les suivants :



*Plan de situation des secteurs concernés par les linéaires de préservation commerciale.
Du Nord au Sud : Saint-Charles, Centre-Ville, Kléber, Saint-Martin, Bibi-Beaurivage, La Négresse.*

- Le centre-ville de Biarritz : 7,7 km de linéaire de préservation commerciale.

Le centre-ville est le lieu où sont implantés la majorité des commerces, suivant un pôle principal regroupant la Place Clémenceau, l'avenue Edouard VII et la rue Mazagran. Un deuxième pôle est également présent au niveau des Halles, regroupant de nombreux commerces alimentaires et services de proximité.

Les linéaires de préservation commerciale à ajouter sur ce secteur se situent le long des rues du Vieux-Port, Peyroloubilh, Mazagran, Gambetta, des Halles, Broquedis, de la Poste, Jean Bart, de Larralde, du Helder, du Centre et Gardères, des avenues Victor Hugo, du Maréchal Foch, du Jardin Public, de Verdun, Edouard VII, de la Marne et Jaulerry, et des places Sainte-Eugénie et Georges Clémenceau.



Vue aérienne du centre-ville de Biarritz concerné par les linéaires de préservation commerciale.

- La polarité Bibi-Beaurivage : 800 m de linéaires de préservation commerciale.

Ce quartier regroupe plusieurs pôles commerciaux concentrés au niveau de l'avenue de la Milady et des rues Harispe et d'Espagne, où l'on retrouve notamment le centre Leclerc et de nombreux bars et restaurants attractifs.

Les linéaires se situent le long des rues d'Harispe et d'Espagne et de l'avenue Beaurivage.



Vue aérienne du quartier Bibi-Beaurivage concerné par les linéaires de préservation commerciale.

- La polarité Kléber : 150 m de linéaires de préservation commerciale.

Ce nouveau quartier d'habitation à proximité du centre-ville de Biarritz, situé en prolongement du BAB, favorise le développement économique de cette nouvelle polarité, avec la présence de nombreux commerces, bureaux et services.

Les linéaires se situent le long des boulevards de Cascais et d'Augusta.



Vue aérienne du quartier Kléber concerné par les linéaires de préservation commerciale.

- La polarité de la Négresse : 750 m de linéaires de préservation commerciale.

Les commerces sont principalement concentrés autour du carrefour de la Négresse. On y trouve notamment la zone d'activités de la Négresse réparties de part et d'autre de la voie de chemin de fer et comprenant environ 150 entreprises (industrie, artisanat, commerces de gros et de détails, haute technologie, ...). De plus, un petit centre commerçant attractif destiné aux particuliers est situé sur la rue Luis Mariano.

Les linéaires se situent le long de l'avenue du Président J.F. Kennedy, de l'allée du Moura, de la rue Luis Mariano et du carrefour de la Négresse.



Vue aérienne du quartier de la Négresse concerné par les linéaires de préservation commerciale.

- La polarité Saint-Charles : 600 m de linéaires de préservation commerciale.

Ce quartier très attractif, constitue un petit village avec de nombreux commerces appréciés. Les commerces sont situés principalement sur les avenues de la Marne et de l'Impératrice, et les rues Pellot et de la Bergerie. Il existe également un petit pôle commercial à proximité de la Polyclinique, au niveau de l'avenue d'Anglet.

Les linéaires de préservation commerciale se situent le long des rues Pellot, des Jardins, d'Alsace, du Lycée et de la Bergerie, et avenue du Golf.



Vue aérienne du quartier Saint-Charles concerné par les linéaires de préservation commerciale.

- Le quartier Saint-Martin : 300 m de linéaires de préservation commerciale.

Dans ce quartier, les commerces sont concentrés essentiellement dans le début de l'Avenue Kennedy et des rues de Grammont et Pringle. Les commerces du quartier Saint-Martin situés sur l'Avenue Kennedy sont très fréquentés en sortie de bureaux. Il s'agit d'un pôle attractif avec des commerces plutôt orientés alimentaires et de proximité.

Les linéaires se situent le long de la rue du Reptou et de l'avenue du Président J.F. Kennedy.



Vue aérienne du quartier Saint-Martin concerné par les linéaires de préservation commerciale.

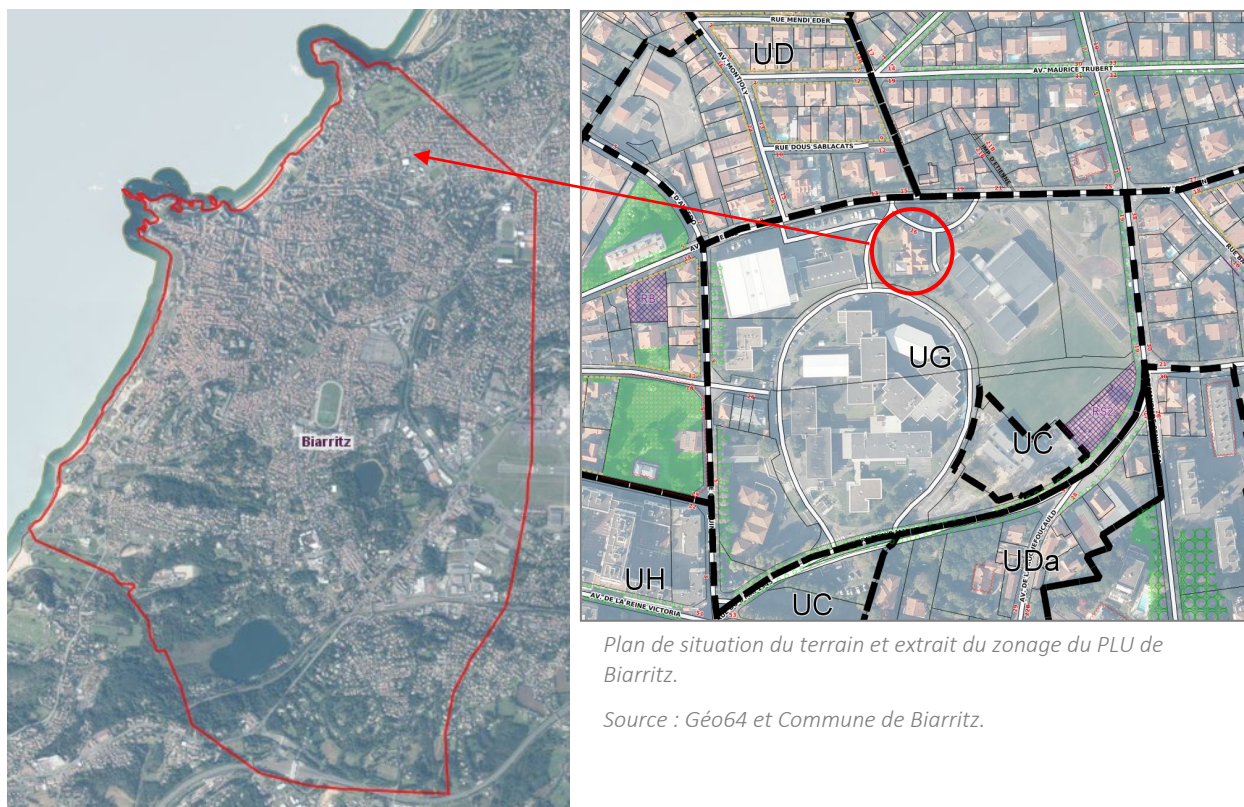
Dans le cadre de la modification n°13 du PLU, ces linéaires seront délimités au plan de zonage du document d'urbanisme.

De plus, les conditions d'aménagement sur ces linéaires seront précisées dans le règlement écrit du PLU. Ainsi, en zones UA, UB, UC, UD, UG et UY, les changements de destination des rez-de-chaussée en logements ou en annexes à l'habitation, des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, seront interdits sur les linéaires de diversité et de préservation commerciales définis au plan de zonage.

2.10. FAIRE EVOLUER LE CLASSEMENT D'UNE PARTIE D'UNE ZONE UG VERS UNE ZONE UD

La Villa Banuelos, située sur la parcelle cadastrée section AD n°191p, est implantée au milieu de complexes sportifs et scolaires (collège et lycée) du quartier Saint-Charles. Elle accueille actuellement la Croix-Rouge de Biarritz.

Cette bâtisse est classée en zone UG « urbaine destinée aux équipements » par le PLU de Biarritz. Au Nord de l'avenue d'Etienne, elle est bordée par des maisons d'habitations situées en zone UD.



Afin de pouvoir réaliser le projet de la commune sur cette bâtisse, à savoir, la réaffectation du bâtiment à du logement, une modification du zonage est nécessaire.

La zone UD « urbaine agglomérée de faible densité » est principalement destinée à accueillir des habitations, des commerces et des bureaux. Une évolution de zonage de la zone UG vers la zone UD permettrait la réalisation de ce projet. Par ailleurs, les parcelles situées directement au Nord de la Villa Banuelos sont classées en zone UD, une extension de ce périmètre vers le Sud permettrait ainsi d'intégrer la bâtisse à cet ensemble résidentiel.

2.11. HARMONISER LES REGLES CONCERNANT LES EXTENSIONS EN SECTEURS NH, NH* ET NHI*

Pour l'ensemble de la zone N, il est autorisé l'extension et l'aménagement d'annexes pour les constructions existantes jusqu'à 10% de la surface de plancher existante, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol (article 2 du règlement).

Dans les conditions propres aux secteurs, il est édicté que la transformation et l'extension des constructions sont limitées à 25% de la surface de plancher existante pour les secteurs Nh, Nh* et NHI*, sans pouvoir toutefois dépasser les 150 m² de surface de plancher. Ces secteurs correspondent à des espaces à dominante naturelle et à très faible densité bâtie, dans lesquels est admis l'aménagement ou la construction à usage individuelle, sous la forme d'un seul volume bâti.

Ce double seuil concernant la taille des extensions en zone N est difficilement appréciable lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et peut être source de contentieux. Aussi, afin de clarifier et d'homogénéiser la règle portant sur les extensions en secteurs Nh, Nh* et NHI*, il est proposé d'exclure ces secteurs de la première disposition applicable à l'ensemble de la zone N, pour ne conserver que la limite de 25% d'extension.

Par ailleurs, la taille des extensions est actuellement règlementée en fonction de la surface de plancher.

L'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher comme la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et aux ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

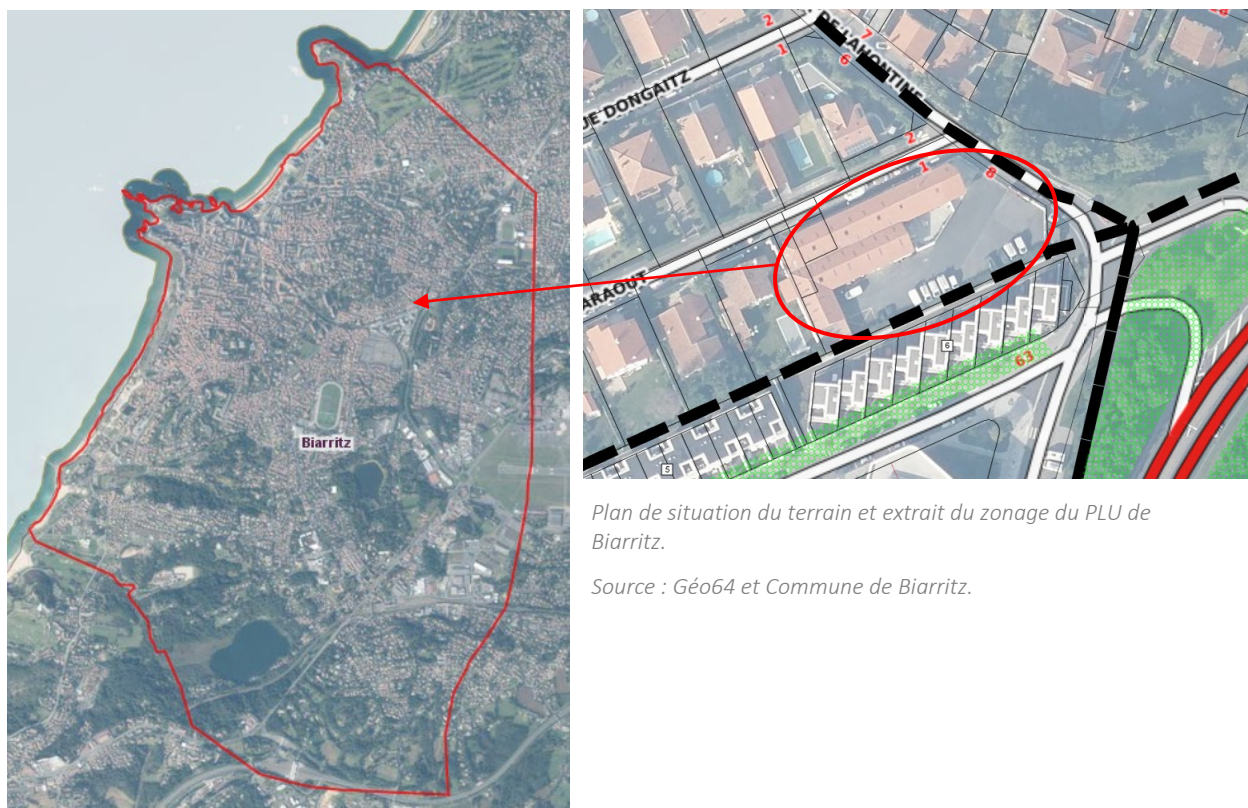
Ce calcul ne permet pas de prendre en compte l'ensemble des extensions autorisées par le règlement de la zone N, telles que les extensions ouvertes (piscines, carport, ...).

L'article R*420-1 du code de l'urbanisme définit l'emprise au sol comme la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette valeur permet d'apprécier davantage les différents types d'extension admises en zone naturelle.

Enfin de simplifier l'interprétation du règlement de la zone N, et notamment l'application des dispositions relatives aux extensions, le pourcentage autorisé est modifié pour être exprimé en emprise au sol, et non plus en surface de plancher.

2.12. FAIRE EVOLUER LE ZONAGE D'UNE PARTIE D'UN SECTEUR UDA VERS UN NOUVEAU SECTEUR UDC

Les parcelles cadastrées section AK n°623, 624 et 626 sont situées en secteur UDa du PLU de Biarritz. Il s'agit d'un secteur urbain correspondant à un tissu pavillonnaire plus aéré comprenant des lotissements récents et anciens. Il fait partie d'une zone destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations, de commerces et de bureaux. De plus, il est grevé d'une servitude de diversité sociale.



Plan de situation du terrain et extrait du zonage du PLU de Biarritz.

Source : Géo64 et Commune de Biarritz.

Ni le document graphique du PLU, ni celui de l'AVAP n'affichent de niveaux de hauteur sur ces parcelles. L'article 10 du règlement écrit prévoit qu'en secteur UDa, la hauteur autorisée est d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un étage en combles (R+1+C).

Le promoteur immobilier Manéo Habitat a un projet de logements sociaux destinés aux publics particuliers sur ce terrain. Or les dispositions prévues à l'article 10 du règlement du secteur UDa, relatif à la hauteur maximale des constructions ne permettent pas de réaliser ce projet, le règlement du secteur étant trop restrictif.

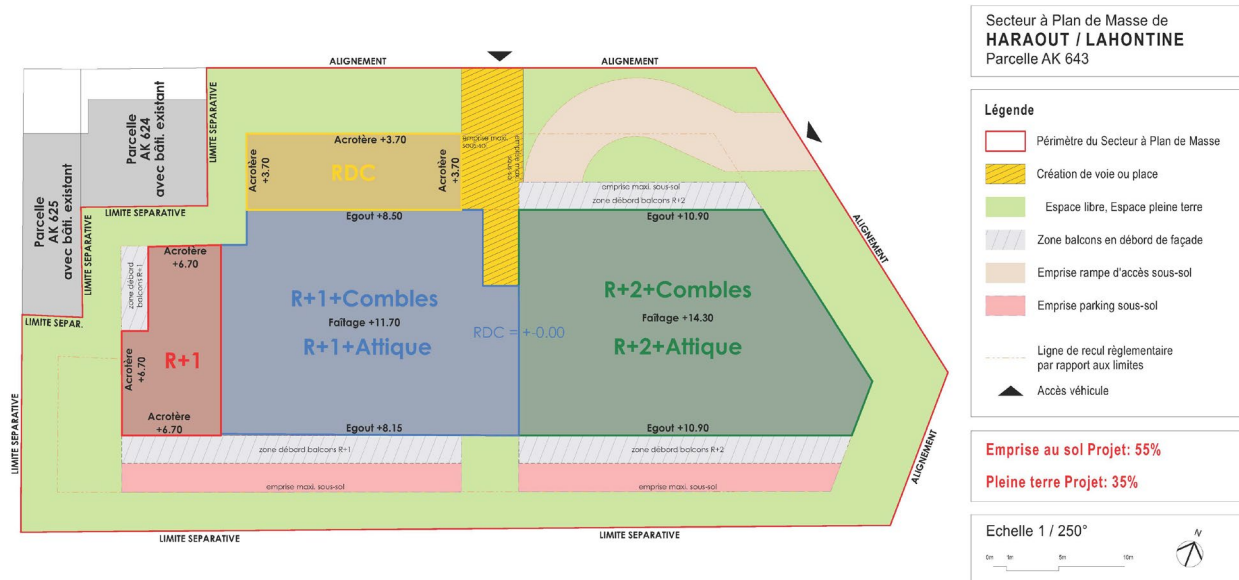
Il est donc proposé de faire évoluer le zonage de ces trois parcelles, du secteur UDa vers un nouveau secteur UDC, destiné au développement de l'habitat inclusif. En application de l'article R.151-40 du Code de l'Urbanisme, un plan de masse est réalisé sur ce secteur UDC.

La hauteur maximale restera limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un étage en attique (R+1+C), soit 6 mètres à l'acrotère ou l'égout de toit et 9,5 mètres au faîtage sur la partie Nord, adjacente aux

constructions du lotissement Haraout (sous-secteur A au plan de masse). Sur la partie Sud du secteur, plus en retrait des riverains du lotissement, une hauteur supérieure sera admise (sous-secteur B). Elle sera d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage en attique (R+2+C), soit 9 mètres à l'acrotère ou l'égout de toit et 13 mètres au faîtage.

De plus, une emprise au sol supérieure au secteur UDa sera autorisée (60%) afin de permettre la réalisation de ce projet d'habitat inclusif. Actuellement, le règlement du PLU prévoit une emprise au sol de 25% de l'unité foncière en secteur UDa, pouvant être portée à 40% pour les parcelles inférieure à 1000 m².

Les autres dispositions règlementaires applicables pour ce nouveau secteur seront similaires au règlement du secteur actuellement en vigueur sur ces parcelles.



Proposition de plan de masse du projet. Source : Manéo / Atlantik Architectes.

Ce nouveau classement permettra la réalisation d'un projet inscrit au contrat de mixité sociale, tout en assurant une transition au niveau des hauteurs entre les différentes zones. En effet, le site d'étude est encadré par plusieurs secteurs et zones du PLU admettant des hauteurs en R+2+C, voire en R+3+C (zone UC), R+4+C et R+5+C (secteur UCc – zone de Kléber).



Vue sur le site de projet (en rouge) et les constructions environnantes. Source : Google Earth.

2.13. REVOIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES SUR LES JARDINS GRAMONT

Un projet hybride d'espace maraîcher et de site dédié à la sensibilisation et à la formation en agroécologie est à l'étude sur les jardins Gramont. Les agriculteurs, porteurs de ce projet souhaitent notamment implanter du maraîchage sous serres sur les parcelles cadastrées section AX n°105, 137 et 138. Cette emprise foncière de 2600 m² est localisée entre des commerces et des habitations du quartier Saint-Martin.



Localisation du site de projet. Source : Géo64 et Google Earth.

Ce site de projet se situe en zone UC du PLU de Biarritz. Le règlement de la zone UC, correspondant à l'urbain aggloméré de densité moyenne, interdit les constructions agricoles.

Afin de permettre la réalisation de ce projet agricole hybride et de favoriser l'implantation de potagers et jardins partagés ou participatifs en zone urbaine, les articles 1 et 2 du règlement de la zone UC, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions seront modifiés afin d'admettre les constructions agricoles.

En outre, les zones UC et UG sont les seules zones urbaines du règlement du PLU qui interdisent les constructions agricoles. Cette interdiction sera ajoutée à l'ensemble des articles 1 des zones urbaines, afin de limiter l'implantation d'exploitation agricole dans le tissu urbain.

Par ailleurs, ce terrain est grevé d'un emplacement réservé, destiné à la réalisation de programmes de logements, dont la commune est bénéficiaire.

Dans sa volonté affirmée dans le PADD, de construire des logements locatifs sociaux supplémentaires, pour répondre aux objectifs de la Loi SRU, la Ville avait identifié 7 emplacements potentiels pour des opérations de logements mixtes. Sur cette emprise foncière était prévue la réalisation de 25 à 30 logements, dont la moitié pour des logements sociaux.

Cependant, le projet communal ayant évolué, la commune souhaite supprimer cet emplacement réservé, afin de permettre la réalisation d'un projet hybride d'espace maraîcher et de site dédié à la sensibilisation et à la formation en agroécologie.

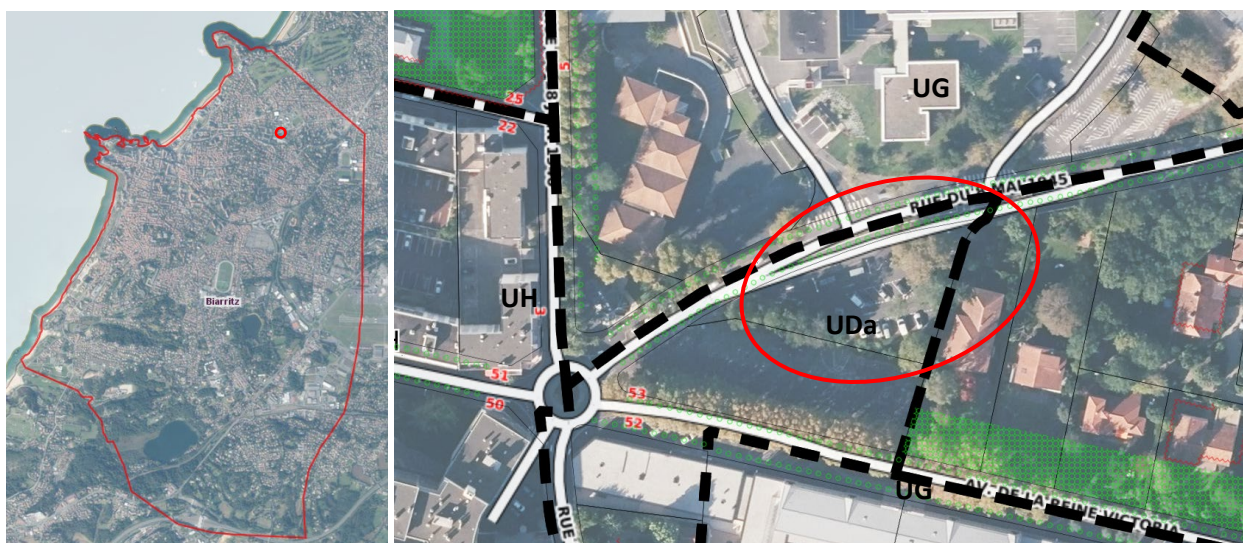
A cet effet, l'emplacement réservé n°RA sera supprimé du plan de zonage et de la liste des servitudes de réserves pour les logements, située en annexe du PLU.



PLU de Biarritz en vigueur. Source : Commune de Biarritz.

Dans le cadre de la compensation suite à la suppression de la servitude de réserve pour les logements, les terrains suivants seront grevés d'un emplacement réservé pour la création de logements sociaux :

- La parcelle cadastrée section AD n°181, située rue du 18 juin 1940 et classée en zone UC du PLU. Elle a une superficie de 1645 m² et est actuellement utilisée comme parking.



Localisation de la parcelle cadastrée section AD n°181 sur la commune et au document graphique du PLU.
Source : Géo 64 et Commune de Biarritz.

- La parcelle cadastrée section AK n°623, située au 8 rue Lahontine et classée en secteur UDa du PLU. Elle a une superficie de 2333 m². Un projet de réalisation de logements sociaux est d'ores et déjà prévu sur cette emprise.



Localisation de la parcelle cadastrée section AK n°623 sur la commune et au document graphique du PLU.
Source : Géo 64 et Commune de Biarritz.

- La parcelle cadastrée AH n°36, située au 137 avenue de la Marne et classée en zone UC du PLU. Elle a une superficie de 2428 m². Un projet de création de logements sociaux est à l'étude sur ce terrain.



Localisation de la parcelle cadastrée section AH n°36 sur la commune et au document graphique du PLU.
Source : Géo 64 et Commune de Biarritz.

2.14. REVOIR LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 11 du règlement du PLU fixe les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Il comprend également des prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU de Biarritz, fixe à l'article 11 de chacune des zones des règles permettant d'assurer le maintien des caractéristiques paysagères dominantes du territoire communal, en cohérence avec les prescriptions inscrites au règlement du SPR. En premier lieu, ces dispositions règlementaires sont déclinées en fonction des divers types architecturaux traditionnels identifiés sur la commune (chalet, néo-basque, villa en pierre, immeuble urbain). En second lieu, des prescriptions sont prévues pour les constructions récentes et neuves. Ces règles portent sur l'aspect des façades, les menuiseries, la pente des toitures, les matériaux de couvertures, les clôtures, les ouvrages techniques apparents intégrés ou non au bâtiment.

2.14.1 Interdire l'utilisation du bac acier en couverture

La commune souhaite préciser davantage les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, notamment celles concernant les matériaux de couverture, afin de préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales du territoire.

Actuellement, l'article 11 interdit dans les zones UA et UB, l'emploi de produits bitumeux, de panneaux de Fibrociment, de polyester ondulé et de tôle ondulée comme matériau de couverture. Aucune disposition concernant les matériaux de couverture n'est prévue pour les autres zones du PLU.

Le règlement de l'ensemble des zones sera modifié afin d'interdire l'utilisation du bac acier et des matériaux assimilés en toiture et en bardage. Seul le bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques pourra être autorisé.

2.14.2 Elargir le champ d'applications des constructions soumis à l'article R.111-27 du C.U.

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme prévoit que *« la projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 »*.

Le règlement du PLU reprend cette disposition réglementaire, en l'appliquant seulement aux autorisations de construire.

La commune souhaite élargir cette règle à tous types d'opérations, et pas uniquement aux nouvelles constructions. Le terme « autorisation de construire » sera ainsi remplacé par le terme « projet » dans l'article 11 de l'ensemble des zones du PLU.

2.14.3 Réglementer l'installation des volets roulants

Actuellement, le règlement des zones urbaines du PLU autorise les volets roulants, à condition que la cohérence des menuiseries des baies soit maintenue. En outre, le règlement du SPR interdit les volets roulants dans la totalité des secteurs, excepté pour les immeubles de la première moitié du XX^{ème} siècle déjà dotés de volets roulants et pour les immeubles de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, à condition que le coffre se trouve à l'intérieur.

Afin de préserver les caractéristiques architecturales des constructions et de conserver un paysage bâti cohérent, les volets roulants dont le coffre se situe à l'extérieur du bâti seront interdits, seuls ceux dont le coffre se situe à l'intérieur seront autorisés. L'article 11 de la totalité des zones du PLU sera ainsi modifié.

L'article 11 du règlement du PLU, relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, fixe les conditions d'implantation des panneaux photovoltaïques.

- Être installés et incorporés dans la couverture,
- Suivre la pente, sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
- Respecter l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent,
- Être situés en partie haute de la toiture.

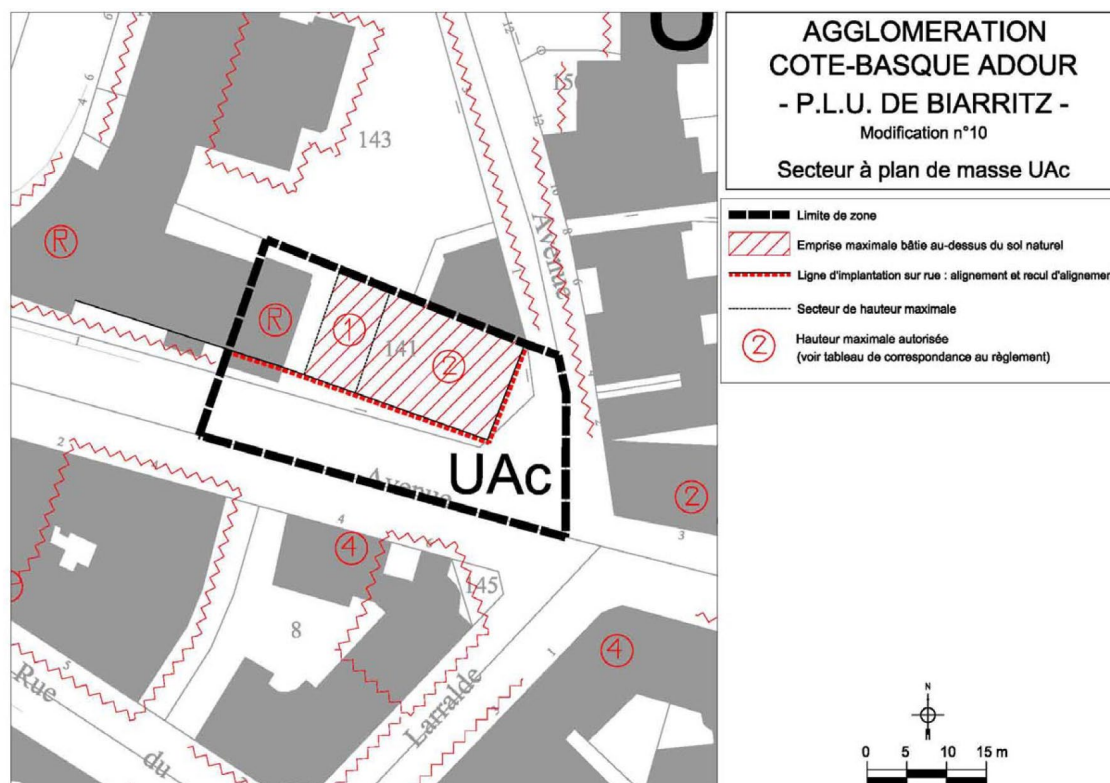
Enfin de favoriser le développement des énergies renouvelables, le commune souhaite alléger les dispositions règlementaires relatives aux panneaux photovoltaïques. Ainsi, l'intégration à la toiture de ce dispositif ne serait plus exigée, les panneaux pourront être installés en surimposition. Cependant, la limitation de saillie à 10 cm du matériau de couverture sera conservée.

2.15. FAIRE EVOLUER LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR UAC



Source : Géo64 et Commune de Biarritz.

Il s'agit d'un terrain partiellement bâti en cœur de ville, qui fait l'objet d'un plan de masse destiné à définir la constructibilité sur ce secteur, afin d'assurer une couture du front bâti entre les immeubles environnants. Des dispositions réglementaires graphiques précises en matière d'implantation et de volumes ont ainsi été définies sur ce terrain, lors de la modification n°11 du PLU, approuvée le 20 juillet 2019.



Plan de masse du secteur UCa du PLU. Source : Commune de Biarritz.

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 son extension à l'Ouest du site.



Vues sur le secteur UAc et la villa La Chaumière. Source : Google Earth.

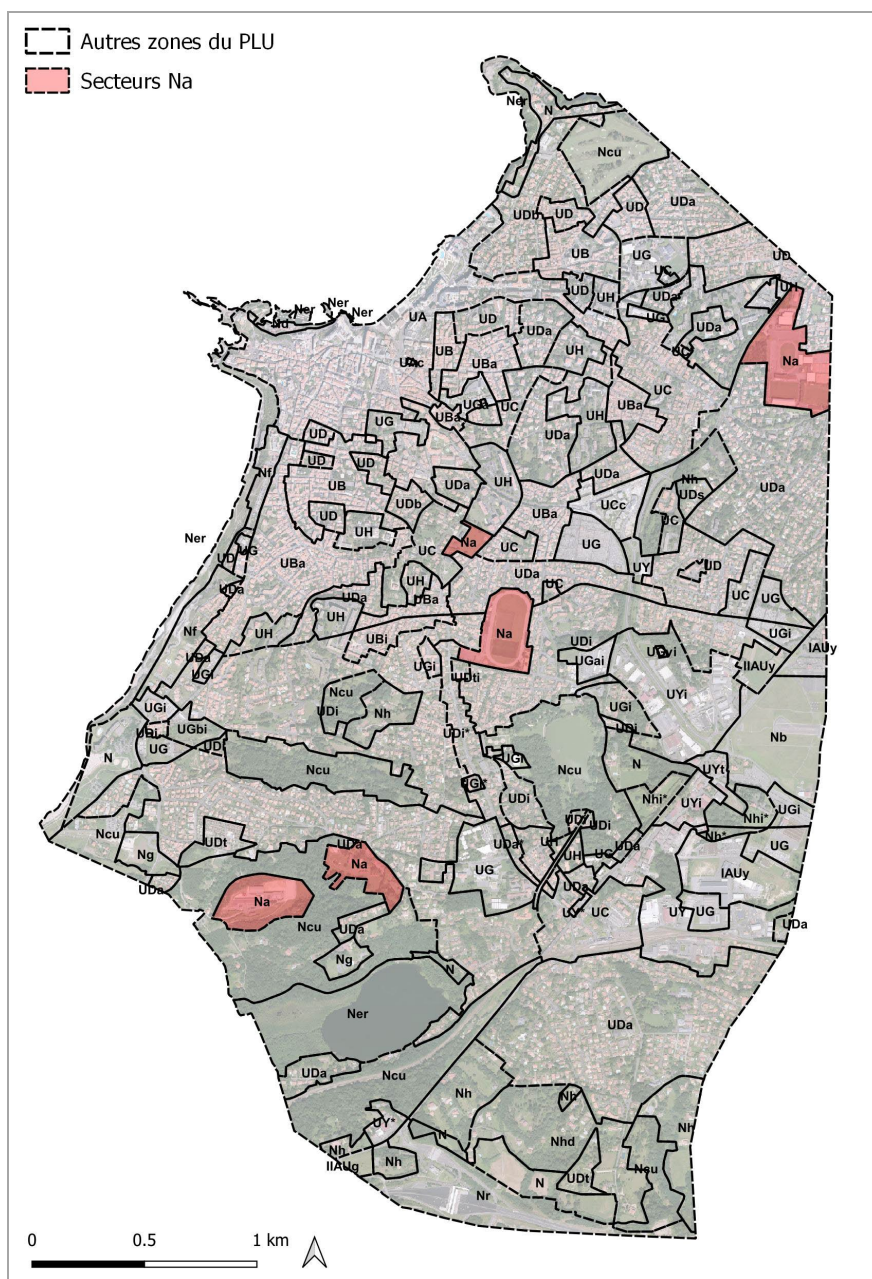
Lors de la modification n°11 du PLU, la Ville a souhaité indiquer une distance minimale de 10 mètres entre la façade Est de la partie principale de la villa « La Chaumière », en limite du secteur UAc, et la façade Ouest du bâtiment à construire, afin de favoriser une implantation harmonieuse du futur hôtel, telle qu'elle pourrait être envisagée en bordure de rue.

Aussi la commune souhaite préciser que dans cette bande de 10 mètres sont autorisés les motifs architecturaux d'agrément, tels que les balcons et les corniches, ou liés à la composition d'ensemble du bâtiment (débords de toiture), dès lors qu'ils ne constituent pas des surfaces habitables closes et couvertes.

Il convient donc de modifier les articles du règlement écrit du secteur UAc, relatifs aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article UA 7) et à la hauteur maximale (article UA 10) des constructions, afin de préciser l'application de la règle.

2.16. REVOIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN SECTEUR NA

Le secteur Na du PLU de Biarritz a été défini afin de réglementer les zones naturelles dédiés aux activités sportives et aux loisirs. Il regroupe les équipements publics des parcs des sports d'Aguilera et de Saint-Martin, de l'Hippodrome des Fleurs et du lac de Mouriscot.



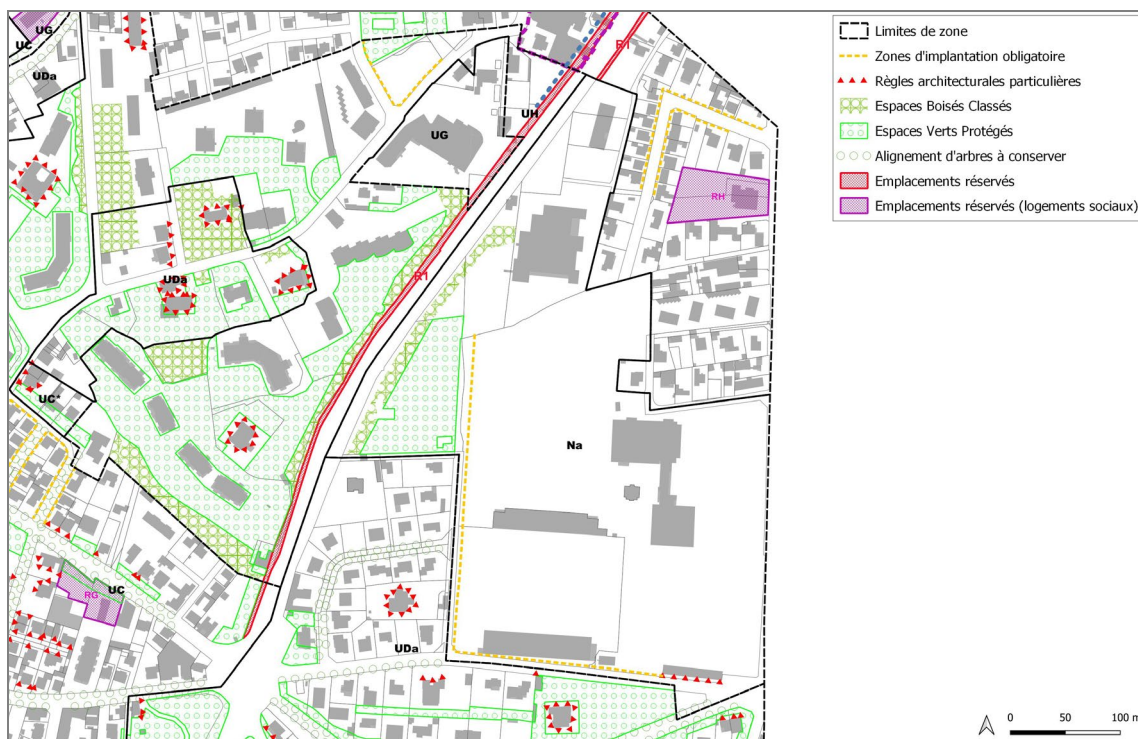
Localisation des secteurs Na du PLU de Biarritz. Réalisation : APGL.

2.16.1 Exclure le secteur Na des dispositions applicables à l'implantation des constructions

En secteur Na, l'implantation des constructions est règlementée par diverses servitudes : alignements d'arbres protégés, ligne d'implantation en limite de voies, espaces boisés classés et espaces verts protégés.

Cette superposition de dispositions règlementaires contraint fortement l'aménagement de ces secteurs classés en Na. Aussi, afin d'élargir les possibilités d'aménagement de ces espaces, il est proposé de supprimer les lignes et marges d'implantation relatives aux voies et emprises publiques, applicables aux secteurs Na.

Deux zones d'implantation obligatoire entre 0 et 4 mètres ont été délimitées au niveau du secteur Na du parc des sports d'Aguilera, le long des rues Cino del Duca et Henri Dugat.



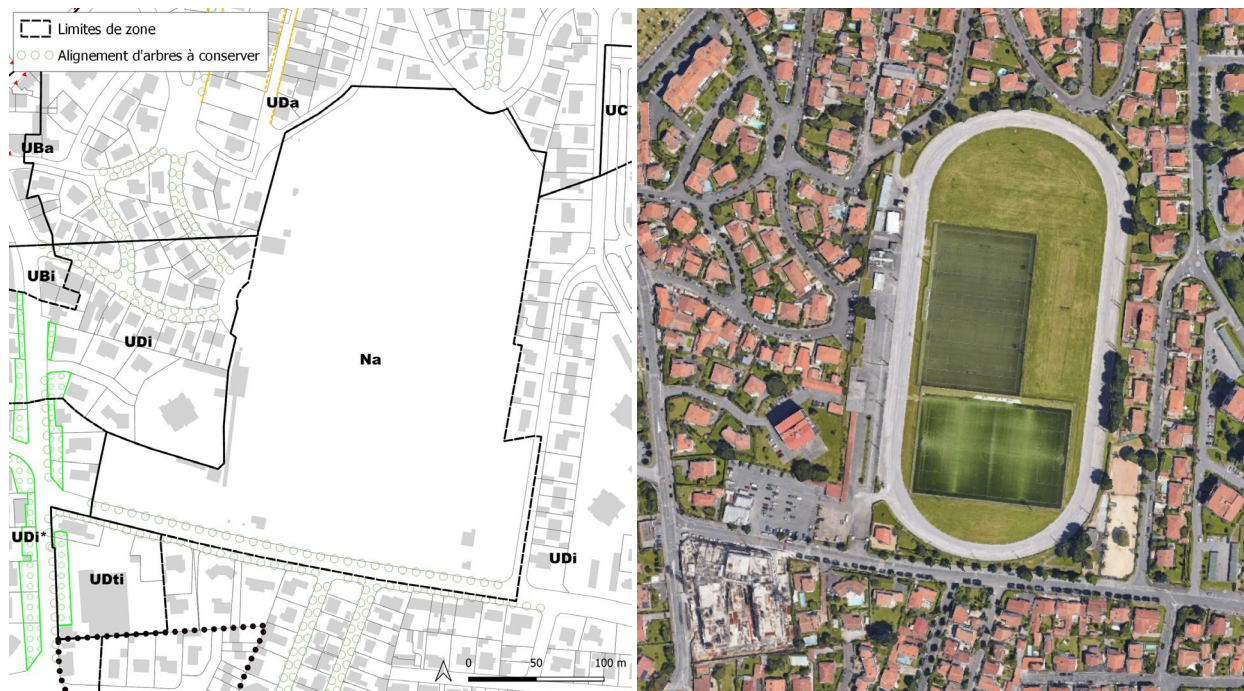
Il est proposé de modifier l'article 6 du règlement écrit de la zone N du PLU, afin d'exclure le secteur Na des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, fixées en présence de lignes d'implantation. Les dispositions prévues en l'absence de ligne d'implantation restent toutefois applicables au secteur Na.

En outre, les deux lignes d'implantations bordant le secteur Na d'Aguilera sont retirées du plan de zonage du PLU.

2.16.2 Etendre les occupations et utilisations du sols admises en secteur Na

Outre les destinations admises pour l'ensemble de la zone N, l'article 2, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières autorise en secteur Na « *le développement des installations sportives, sous réserve que l'activité dominante soit une activité de plein-air (stade, terrain de sports, centres hippiques) et que les bâtiments soient destinés à accompagner cette fonction (tels que tribunes, vestiaires, salles d'entraînement, locaux techniques, commerciaux...)* ».

La commune de Biarritz souhaite s'engager dans une politique de développement sportif orientée sur la réhabilitation et la mise aux normes des installations existantes pour le sport au quotidien et le sport santé ; et la réadaptation d'équipements existants ou la création de nouveaux équipements adaptés aux attentes du sport d'aujourd'hui et de ses évolutions futures mais aussi pour le sport professionnel et le haut niveau que ce soit des équipements sportifs, d'accueil, de services, d'hébergement, de restauration.



Extrait du zonage du PLU de Biarritz et vue aérienne de l'Hippodrome des Fleurs. Source : Commune de Biarritz / Google Earth.

Afin de permettre une offre complète d'équipements autour du sport notamment de haut niveau (pratique, formation, récupération, soins, hébergement, restauration), les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur Na seront étendues à la formation, la récupération, les soins, l'hébergement et la restauration.

En ce sens, l'article 2 de la zone N sera modifié afin de préciser que les installations sportives admises en secteur Na pourront être dédiées à la pratique ou à la formation. De plus, la liste des bâtiments destinés à accompagner le développement de ces installations sportives sera complétée.

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	Revoir les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions	Document graphique et règlement
2	Modifier les servitudes de mixité sociale	Document graphique et règlement
3	Réviser les règles de stationnement	Document graphique et règlement
4	Revoir les règles d'implantation des constructions	Document graphique et règlement
5	Rectifier les incohérences du règlement de la zone UG	Règlement
6	Revoir les possibilités de construction en secteur UYt	Règlement
7	Encadrer l'aménagement du secteur UGbi	Document graphique, règlement et annexes (liste des emplacements réservés)
8	Faire évoluer un secteur UDi* vers un secteur UGi	Document graphique et annexes (liste des emplacements réservés)
9	Créer des linéaires de préservation commerciale	Règlement et document graphique
10	Faire évoluer le classement d'une partie d'une zone UG vers une zone UD	Document graphique
11	Harmoniser les règles concernant les extensions en secteurs Nh, Nh* et Nhi*	Règlement
12	Faire évoluer le zonage d'une partie d'un secteur UDa vers un nouveau secteur UDC	Document graphique et annexes (liste des emplacements réservés)
13	Revoir les dispositions réglementaires applicables sur les jardins Gramont	Règlement, document graphique et annexes (liste des emplacements réservés)
14	Revoir les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions	Règlement
15	Faire évoluer les dispositions applicables dans le secteur UAc	Règlement
16	Revoir les dispositions réglementaires applicables en secteur Na	Document graphique et règlement

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 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.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas ad hoc portant sur la présente modification du PLU de BIARRITZ a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Dans son avis conforme du 7 août 2023 la MRAe a dispensé le projet de modification d'évaluation environnementale.