

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

**1<sup>er</sup>**

**PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.**

**BIARRITZ**

**NOTICE DE PRESENTATION DE LA  
MODIFICATION n°2**

**DOSSIER D'APPROBATION**

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

Service de l'Urbanisme Ville de BIARRITZ  
GHECO urbanistes

**VILLE DE BIARRITZ**  
**MODIFICATION N°2 DU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

**NOTICE DE PRESENTATION**

<b>I - PREAMBULE</b>
----------------------

La ville de BIARRITZ a décidé d'engager une modification de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur un certain nombre de points particuliers.  
Le P.L.U. en vigueur, issu de la révision du P.O.S., a été approuvé le 22 décembre 2003.

**La modification du P.L.U. porte sur:**

**A - LA- MISE EN ŒUVRE DE PROJETS MAJEURS : sur le secteur d'IRATY, pour améliorer les dispositions de mise en oeuvre de projets majeurs, et d'intérêt général**

**B - L'amélioration des dispositions destinées à préserver la cohérence paysagère de divers quartiers, en déterminant des minima de surfaces parcellaires**

**C - L'amélioration des dispositions portées au plan en espaces verts protégés**

**D - Les corrections d'erreurs, d'incohérences, d'omissions diverses du dossier de P.L.U. actuel.**

**E - La mise à jour cadastrale du fond de plan du P.L.U. aux normes D.G.I..**

Conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune,
- n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé, une zone agricole naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le présent rapport de présentation constituera, après approbation du projet de modification, un complément au rapport de présentation approuvé le 22 décembre 2003 et à la notice de la modification n°1 du PLU approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2004.

## **A- MISE EN ŒUVRE DE PROJETS MAJEURS : LE SECTEUR D'IRATY**

(Sources : RP PLU approuvé 12.2003 – mises à jour 2004 ; étude de faisabilité relative à la réalisation du projet ; septembre 2003 ; concept)

### **Le projet :**

L'**aménagement du secteur d'Iraty** permettra la réalisation d'une zone d'activités industrielles et artisanales d'équipements économiques et urbains et d'un pôle « jeunesse ».

#### **A1a - l'accueil d'équipements important (zonage indicés « g ») :**

- **une Halle d'exposition**, qui vise deux objectifs économiques clairs :
  - Renforcer le rôle économique de l'agglomération en offrant une plus grande diversité, une meilleure offre qualitative, quantitative et d'accueil pour les partenaires régionaux,
  - développer le tourisme d'affaire, notamment hors saison en visant des retombées économiques directes (hébergement, services, restauration, commerces...) générant des organisations et des installations durables.

Cette Halle pourra accueillir : des foires, des salons « grand public », des salons professionnels, des congrès et Forum, des manifestations sportives et culturelles, des spectacles, rassemblements et des concours...

Outre l'immeuble, le programme comporte un parvis d'accès, un parc de stationnement visiteurs (vl et autocars) ; des aires de services, y compris le stationnement des véhicules des exposants ; des accès de service et de sécurité et éventuellement la construction d'annexes nécessaires au fonctionnement, à l'accueil du public et à la sécurité.

L'ensemble s'inscrit dans un contexte paysager favorisé par l'importance de l'emprise affectée au projet.

#### **A1b -Des activités complémentaires aux activités existantes (zonages indicés « y ») en continuité avec les zones du Moura et de la Négresse**

#### **A2 - Fonctionnement :**

Le fonctionnement du quartier passe par un projet de circulation et de desserte déterminé,

- Pour protéger les quartiers résidentiels
- Assurer la fluidité des accès et du trafic,
- Mettre en situation les édifices majeurs.

Les grands principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Réaliser une importante aire de stationnement au droit de l'aérodrome, sur la partie nord du secteur, pour les besoins de la halle et comme parking de dissuasion à la fréquentation urbaine des véhicules en périodes de pointe.
- Réaliser le raccordement du parking et de la halle par le carrefour giratoire du Mousse, pour l'arrivée comme pour le départ

- Réaliser la desserte interne de la zone d'activités future par le sud du secteur, par la rue du Moura.
- Inscrire au P.L.U. les obligations en matière de voirie structurante interne, à titre public, pour l'accessibilité nécessaire au cœur d'îlot, à charge de l'opérateur pour la distribution interne de la zone d'activité, avec toutefois l'obligation d'assurer la continuité des circulations entre voiries publiques.
- se raccorder au giratoire (carrefour de Mousse) et à la zone aéroportuaire (zone haute) et aménager la rue Pitchot
- Renforcer la plantation d'arbres pour assurer la protection paysagère des quartiers résidentiels proches, pour inscrire le stationnement des véhicules dans le paysage

### **A3 - En conséquence les modifications sont les suivantes :**

#### **a) modifications des zonages**

- Création d'une zone 1AUg : toute la partie nord donnant sur la rue de Pitchot pour le projet de la Halle d'Iraty.
- Extension de la zone UG au sud du secteur : l'entrepôt « CHAZALON » est classé en zone UG.
- L'actuelle zone UYa passe en zone UYi (à l'arrière de l'entrepôt PALOU).
- Classement en zone UY des terrains DESTANDEAU, ATOLEC, ADOUR BOISSONS.
- Prise en compte de l'habitation en zone naturelle : classement en secteur Nhi\*.

#### **b) adaptations des espaces verts protégés**

Adaptation – recalage des espaces verts protégés :

Pour renforcer la protection des espaces verts existants et déterminer les espaces verts protégés à créer pour garantir la protection paysagère des quartiers résidentiels riverains :

- transfert de la partie de trame d'espace vert protégé située sur l'emprise de la Halle au P.L.U. actuel, sur le nord, l'est et le sud du projet de halle.
- Compléments et ajouts d'espaces verts protégés sur la zone Nhi, sur les emprises constructibles du PLU en vigueur pour le renforcement de la « bande tampon » entre le site de la Halle et la zone d'activités
- Complément et renforcement de la trame d'espaces verts protégés en limite avec la commune d'Anglet (sud et est de la Halle)

#### **c) recalage des emplacements réservés :**

- Suppression des emplacements réservés inutiles portés au P.L.U. actuel, pour attribuer à la puissance publique (essentiellement la CABAB), en emplacements réservés, les emprises qui relèvent de sa compétence et de l'intérêt public :
- Suppression partielle de l'ER n° 27 (Iraty sud), acquis en partie (surface corrigée)
- Modification du bénéficiaire de l'ER n°26 : CABAB (commune au PLU en vigueur)

**d) amélioration des principes de fonctionnement**

- Maintien des principes de fonctionnement par le report de flèches « accès imposés » matérialisant les prescriptions en terme de desserte entre le bas de la zone de la Halle d'exposition et le terrain concédé à la Lyonnaise des Eaux.
- Les voiries futures comprises entre les flèches doivent permettre à terme une distribution fonctionnelle, sans cul de sac, par des voies de desserte ouvertes au public.

**e) hauteurs (article 1AUg10) :**

Le niveau maximal de la Halle économique d'Iraty est fixé à 66 m ngf (soit 6 m en dessous de la cote moyenne de la rue de Pitchot).

La base du bâtiment est à 40 m ngf. La hauteur maximale des équipements publics annexes d'intérêt général est fixée pour les constructions dont la hauteur dépasse la cote des 66,00 m ngf.

Article 1AUg10 :

« La hauteur des constructions ne pourra excéder, hors tout, la cote d'altitude de **66,00 m ngf**.

Pour les équipements publics annexes d'intérêt général, dont la hauteur dépasse la cote des 66,00 m ngf, la hauteur des constructions est limitée à 5,00 m par rapport au niveau du sol naturel. »

**f) : Réduction du droit à construire en cas de division de terrain :**

Pour les zones dotées d'un C.O.S. , dont il convient de maîtriser l'évolution foncière à l'occasion des divisions de parcelles (prise en compte du bâti construit en cas de division pendant 10 ans), on applique les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme (article 18 de la loi du 2 juillet 2003), relatives à la réduction des droits à construire en cas de division de terrain bâti ; ces dispositions s'appliquent, pour les zones ou secteurs dotés d'un C.O.S., lorsque que cette mention est faite à l'article 14.

## **B - L'AMELIORATION DES DISPOSITIONS DESTINEES A PRESERVER LA COHERENCE PAYSAGERE DE DIVERS QUARTIERS**

**L'amélioration des dispositions destinées à préserver la cohérence paysagère de divers quartiers, en déterminant des minima de surfaces parcellaires ;**  
**Application de l'article L.123.1.1 du Code de l'Urbanisme** (zones et secteurs UD, UDa, UDb, UDi et Nh, Nhi et Nhd et Ng).

### INTEGRATION DE LA LOI URBANISME ET HABITAT DU 2 JUILLET 2003

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15.05.1998 imposait un minimum parcellaire dans divers quartiers.

A la suite de la parution de la Loi S.R.U., la révision du P.L.U. arrêtée le 22.12.2003 n'avait pas pu maintenir un minimum parcellaire imposé.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 permet de réintégrer une superficie minimale, conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, pour conserver le caractère paysager de certains quartiers.

La réintroduction de minima parcellaires dans certains secteurs dans le cadre de la modification du PLU permettra :

- d'éviter les morcellements anarchiques de parcelles dans des zones où il y a un assainissement collectif
- de préserver les formes urbaines et tissus bâtis, la qualité paysagère de certains lotissements

Par ailleurs, les superficies minimales du POS seront reprises dans les zones naturelles N : Nh, Nhd, Nhi et Ng, anciennes zones agricoles, ou espaces paysagers, où sont permises les constructions à faible ou moyenne densité.

Pour sauvegarder le caractère paysager et naturel de ces quartiers (Silhouette, ...), et pérenniser leur rôle dans l'ensemble du paysage, le PLU modifié réintroduit des superficies parcellaire minimales.

La modification porte sur la restitution de la superficie minimale dans les lotissements ou dans les lieux dont l'harmonie paysagère résulte du parcellaire (Notary, la rue du Brésil, le Parc d'Hiver, Castellamare, ...), dans les zones et secteurs UD, UDa, UDi, UDb et Nh, Nhi, Nhd et Ng.

a) dans la zone UD et les secteurs :

L'article UD5 est complété

**«A - Minimum parcellaire imposé pour des raisons d'assainissement individuel :**

(...)

**B - Minimum parcellaire imposé pour préserver l'urbanisation traditionnelle, ou l'unité paysagère des quartiers issus essentiellement de lotissements**

En cas de nouvelles divisions foncières réalisées après l'approbation de la modification n° 2 du P.L.U. en date du .././05, les unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale d'au moins,

- Zone UD, et secteurs UDi et UDb : 600 m<sup>2</sup>,
- Secteur Uda : 800 m<sup>2</sup>,  
Toutefois, lorsque le permis de construire porte sur la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain pouvant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot issu de cette division devra avoir une superficie d'au moins 600 m<sup>2</sup>.
- Secteur UDs : 1500 m<sup>2</sup> »

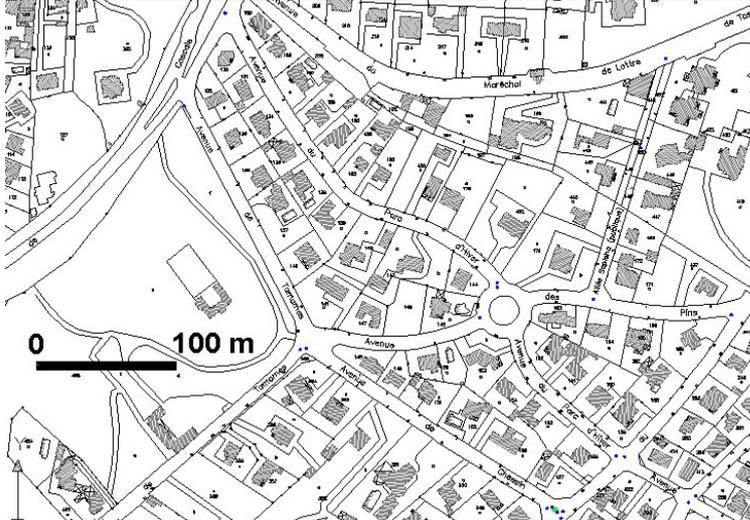
b) dans les zones et secteurs NH, NHd, Nhi, la règle énoncée ci-dessus s'applique avec un minimum parcellaire de 5000 m<sup>2</sup>

c) dans le secteur Ng la règle énoncée ci-dessus s'applique avec un minimum parcellaire de 4000 m<sup>2</sup>

En résumé les transformations entre le P.O.S. approuvé le 27/03/95, le P.L.U. approuvé le 22/12/03 et la modification n°2 peuvent être comparées ainsi :

<b>Zone</b>	<b>Caractère de la zone</b>	<b>Article 5 POS et PLU approuvé 27/03/95</b>	<b>Article 5 PLU approuvé 22/12.2003</b>	<b>Article 5 PLU modifié N°2</b>
En zone UA	Quartier dense de centre ville.	Sans objet	Sans objet	Il n'est pas fixé de règles-
En zone UB, UBa	Quartiers destiné à la construction en ordre continu d'habitations, dense et traditionnel aggloméré au centre ville.	400 m <sup>2</sup>	Sans objet	- Il n'est pas fixé de règles
En zone UC	Tissu urbain diversifié et aéré.	500 m <sup>2</sup>	Sans objet	- Il n'est pas fixé de règles
En zone UDa (PLU)		-	Sans objet	800 m <sup>2</sup>
En zone UD, UDi, UDb	Quartier pavillonnaire composé de villas et (ou) issus de lotissements, régulés par un partage parcellaire de fait à l'origine.	600 m <sup>2</sup>	Sans objet	600 m <sup>2</sup>
UDs (PLU)			Sans objet	1500 m <sup>2</sup>
En zone UH	Secteur de grands collectifs à hauteur élevée (Pétricot, St Martin, Parc Boulan, rue de Segure, Beaurivage, rue Victoria, Aguilera).	500 m <sup>2</sup>	Sans objet	Il n'est pas fixé de règles
En zone NB, Nbi	Zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.	1000 m <sup>2</sup>	Sans objet	5000 m <sup>2</sup>
En zone NBa	Zone desservie partiellement, dans laquelle la constructibilité est limitée pour préserver la qualité paysagère des lieux.	5000 m <sup>2</sup>	Sans objet	5000 m <sup>2</sup>
Nh, Nhd (PLU)			5000m <sup>2</sup> si non assaini	
Nh, Nhd, Nhi (PLU)			5000m <sup>2</sup> si non assaini	

La fixation du minimum parcellaire citée plus haut se justifie par l'histoire des lieux (conception initiale des quartiers et le caractère aéré, paysagé, planté qui a perduré grâce au minimum parcellaire ; on peut rappeler ainsi les règles de lotissements, qui bien qu'elles soient supprimées par le P.L.U. (lotissements de plus de 10 ans) ont joué le rôle fondateur du paysage ; le tableau ci-après montre en exemple mes minimum parcellaires fixés en 1922 :

<u>Lotissement / quartier</u>	<u>Extrait plan</u>	<u>Date de création</u>	<u>Surface parcellaire moyenne en m<sup>2</sup></u>
Lot du Parc d'Hiver		1922	950
Lot. Notary		1922	1000

De la même façon l'application dans les zones UD, UDa, UDb, UDi et Nh, Nhd, Nhi et Ng de l'article L 123.1.1 du CU (prise en compte du bâti construit en cas de division pendant 10 ans) permettra d'éviter une sur-densification portant atteinte au paysage.

## **C - L'AMELIORATION DES DISPOSITIONS PORTEES AU PLAN EN ESPACES VERTS PROTEGES**

Il s'agit d'adaptations des espaces verts protégés par rapport à des emprises constructibles.

- Au n° 32 rue de Silhouette : déplacement de l'emprise constructible pour prendre en compte les espaces verts existants sur le terrain.
- rue des Mouettes : diminution d'un espace vert protégé, pour permettre une petite extension.
- Rue de Simonnet : déplacement d'espaces verts protégés pour permettre la mise en œuvre d'un projet prenant en compte la réalité des espaces verts sur le terrain.
- Villa Amara : ajout d'espaces verts protégés sur la partie qui entoure la villa, pour protéger la propriété d'éventuelles divisions qui pourraient être effectuées et qui conduiraient au morcellement du terrain.
- Rue Bordolo : diminution de l'emprise constructible : agrandissement de l'espace vert protégé, pour protéger la propriété et la villa protégée au titre de la Z.P.P.A.U.P..

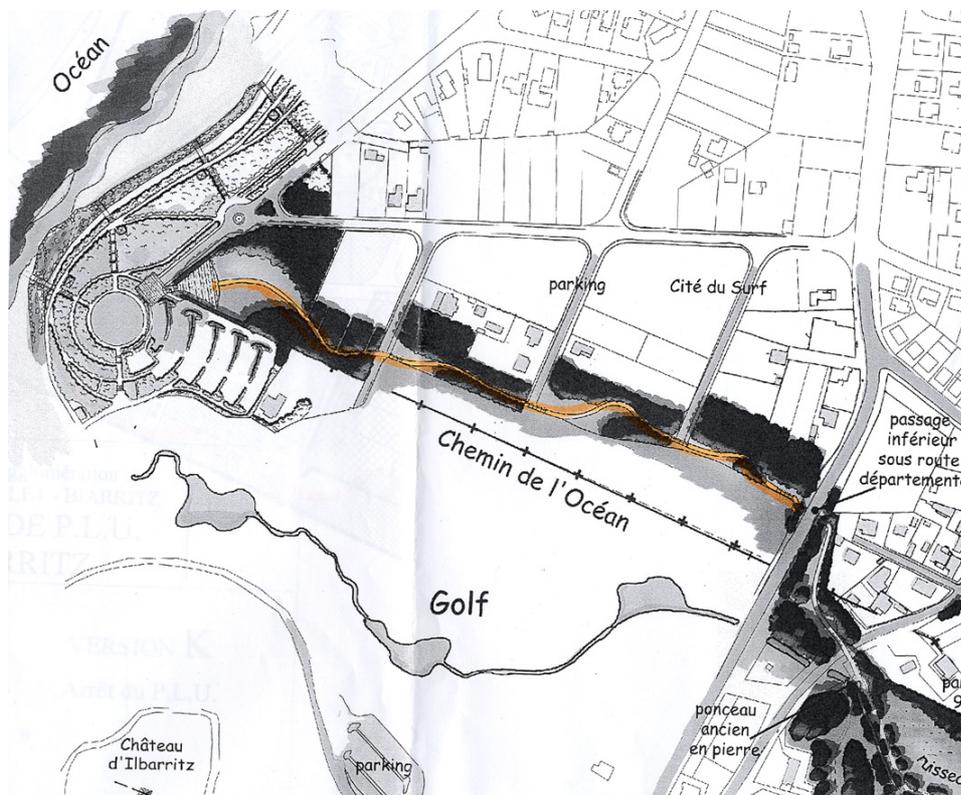
**D - LES CORRECTIONS D'ERREURS, D'INCOHERENCES, D'OMISSIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES DU DOSSIER DE P.L.U. ACTUEL.**

**D1 - La prise en compte des règles de hauteurs sur l'ancienne ZAC d'Hurlague**

Dans le cadre de la révision du POS devenu PLU, la ZAC d'Hurlague a été classée en zone UB, sans prévoir les hauteurs autorisées ; le PLU modifié inscrit des petits numéros pour tenir compte de la hauteur actuelle des bâtiments (R+3, R+4, R+5).

<b>Nom des bâtiments</b>	<b>Références cadastrales</b>	<b>Hauteur en mètres</b>	<b>Nbre de niveaux</b>	<b>N° reporté au PLU modifié</b>
Le Parvis	AX 444	24	R+6	5
Le parc de l'esplanade	AX 540	13	R+2	2
Le Prado	AX 460	15	R+3	3
Beaucastel I et II	AX 544	15	R+3	3
Adagio	AX 519	18,40	R+4	4
Andante	AX 519	23,51	R+6	5
Allegro	AX 519	24,50	R+6	5
Résidence Foch	AX 551	15	R+3	3
Résidence Ainhoa B	AX 524	23	R+5	5
Résidence Ainhoa A	AX 525	27	R+5	5
Jardin des pentes A	AX 532	17,55	R+5	5
Jardin des pentes B	AX 530	17,55	R+3	3
Les balcons de Biarritz	AX 541	22	R+4	4
Plein soleil	AX 549	18	R+4	4
Résidence Arudy	AX 574	17	R+4	4
La porte de Biarritz	AX 565	17	R+4	4
Biarritz Océan	AX 580	16	R+4	4
Résidence Atxuria	AX 507	19,45	R+4	4
Institut asiatique	AX 578	15,27	R+2	2

**D2 - Modification du tracé du cheminement piéton (petits ronds rouges) sur le site de la Cité du Surf :** recalage du cheminement par rapport au plan de la DUP.



**D3 - Règlement zone UG**

Article UG1 : en zone UG qui est une zone réservée aux équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs ainsi qu'aux logements afférents et aux services, n'ont pas été inscrites à l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites) les habitations, qui doivent être exclues compte tenu du caractère de la zone.

Le PLU modifié est complété : les constructions à usage d'habitations sont interdites dans la zone UG.

Article UG2 : (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) : sont inscrites les activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec le voisinage, sauf dans les secteurs UG\*, UGi et UGvi où elles sont interdites. Or les services et activités artisanales sont autorisés en zone UGi ;

Le PLU modifié est donc complété, article UG2 : on ajoute « sauf dans les zones et secteurs où elles sont interdites ».

**D4 - Règlement zone UD**

L'article UD9 prévoit une règle spéciale d'emprise pour les parcelles inférieures à 1000 m<sup>2</sup> (emprise de 0,40), qui paradoxalement conduit à une possibilité d'emprise plus importantes que pour certaines parcelles plus grandes (emprise 0,25).

De ce fait on ajoute pour le secteur UDa l'alinéa suivant :

« De plus en secteur Uda, l'emprise au sol est limitée à 250 m<sup>2</sup> au maximum (S.H.O.B., mesurée en rez de chaussée) pour les parcelles de surface inférieures à 1000 m<sup>2</sup>. »

#### **D5 – Secteur « Négresse – Ourkhia » :**

Ce secteur se trouve entre une bretelle de la N10 et le carrefour-giratoire de la gare. Sur les entrées de ville, le développement commercial n'est pas compatible avec l'organisation, les paysages et le fonctionnement :

organisation - fonctions : maîtrise du développement commercial sur cet axe.

La ville souhaite conforter les pôles de commerces et services de quartiers ou dans les zones d'activités existantes, aménagées et adaptées à ces usages

qualité paysagère de l'entrée de ville.

fonctionnement-sécurité : la multiplication de commerces, restaurants, activités à caractère financier, ... entraîne l'augmentation d'entrées-sorties sur les axes routiers, qui posent des problèmes de sécurité.

On adjoint à cette zone un astérisque « \* » pour disposer d'un secteur zone UY\* dans lequel sont interdits « Les nouvelles installations commerciales, de restauration, à caractère financier (tels que banques et bureaux d'assurances), sauf si le commerce est lié à une production effectivement réalisée dans la zone »

La marge d'implantation de 5 m qui existait dans la ZAC de Roumagnac est restituée, car la règle générale, le long de la RN 10, impose un recul de 25 m de l'axe (ce qui interdit toute constructibilité sur le terrain)

#### **D6 – Modification du C.O.S. pour la zone Ng,**

L'emprise de voirie coupe le secteur en deux ; la comptabilité du C.O.S. avait été faite sur l'ensemble du secteur, le C.O.S. appliqué ne correspond donc pas au parcellaire réel affecté à la cité du Surf. Les dispositions énoncées à la révision par les termes suivants sont inchangées: « *du point de vue de la construction, le bâtiment, tourné vers l'océan et ses usages, d'une emprise d'environ 1200 m<sup>2</sup>, sera implanté entre une ligne située à 300 mètres du rivage (éloignement du front de mer (respect de la loi littoral)) et la route départementale, sur des parcelles anciennement construites.* ».

Le passage de la RD, sur les parcelles portées en emplacement réservé n° 28 au P.L.U. sépare le foncier en deux entités foncières. La partie ouest, destinée à recevoir la Cité du Surf correspond à l'assiette d'application du C.O.S. et non l'ensemble du ER n°28, objet du calcul du C.O.S. initial. Il s'agit donc d'une erreur de repérage qu'il convient de corriger en restituant le droit à construire prévu à la Cité du Surf à partir d'un C.O.S. évalué sur l'ensemble de l'E.R. n° 28, en proportion de la surface d'assiette de cet E.R. située sur la partie ouest de la RD. Ce qui nécessite de porter le C.O.S. initial de 0,15 à 0,25. Corrélativement une emprise maximale est fixée.

Le programme de la Cité du Surf est inchangé.

#### **D7 - Réglementation des espaces verts protégés :**

Le règlement est complété dans les zone U pour préciser la possibilité de construction en espaces verts protégés : outre les 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute maximale portés au règlement on ajoute une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> de SHON.

Le règlement n'est pas modifié dans les zones N, dans lesquelles les trames d'espaces verts protégés avaient été délimitées de manière à laisser une emprise suffisante pour permettre l'extension des constructions existantes.

## **D8 - Prise en compte des dispositions nécessaires aux équipements en cas de réaménagement ou de reconstruction**

On ajoute la légende graphique de « la marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan ».le long de la parcelle le long de la rue Henri Haget, sur la parcelle du stade d'Aguiléra, depuis l'angle avec la rue Cino del Duca et jusqu'à la conciergerie.

On ajoute une référence à cette légende à l'article N6 (rappel des types de lignes d'implantation) :

**« Deux types de ligne d'implantation peuvent être portées au document graphique,  
L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,  
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 »**

Article N7, secteur Na :

« (...)

En outre, **hormis pour le secteur Na**, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 3 m :

(...)

Article N9 : on fixe une emprise au sol dans le secteur Na (la rédaction de l'article est reprise).

«

**En secteur Na, l'emprise au sol est limitée à 0,50.**

En secteur Nf l'emprise est strictement limitée à celle existante à la date de l'approbation de la révision du 22 décembre 2003.

En secteur Ng, l'emprise au sol est limitée à 0,20. »

Article N10 :

On précise la hauteur maximale :

On ajoute un alinéa relatif aux constructions sportives :

**« Les constructions sportives : elles ne peuvent excéder 22,00 m hors tout, »**

Article 12, à la fin de l'alinéa f) : on ajoute :

On ajoute les alinéas suivants :

**« g - Les constructions non closes, ouvertes au public, telles les constructions sportives :**

**En cas de réaménagement ou d'extension de ces constructions, ne sera pris en compte que l'éventuel besoin généré par une augmentation de la capacité globale dudit équipement ».**

**En cas de réaménagement, extension ou reconstruction, cette disposition ne s'applique que quand la capacité globale de l'équipement est augmentée de plus de 25 % . »**

## **D9 – Complément rédactionnel de l'article 6 de toutes les zones**

La règle d'implantation mentionnée au document graphique « zone d'implantation obligatoire (0 à 4,00m) n'apparaît pas aux articles 6 du règlement. Cette omission est réparée, en précisant le règlement ainsi :

« Deux types de ligne d'implantation peuvent être portées au document graphique,  
L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,  
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. »

#### **D10 – Réglementation UG\* et UY\***

On ajoute pour le secteur UG\* (et le secteur UGvi) :

« les activités commerciales, artisanales, de services à caractère financier (tels que banques et bureaux d'assurances) et de restauration sont interdites. »

On ajoute à l'article UY2 :

De plus, sont interdits en secteur UY\* :

« Les nouvelles installations commerciales, de services à caractère financier (tels que banques et bureaux d'assurances) et de restauration, sauf si le commerce est lié à une production effectivement réalisée dans la zone »

(...)

#### **D11 – Compléments « B- PREAMBULE ET DEFINITIONS »**

L'article B – relatif à la hauteur des immeubles est complété (en gras souligné):

##### **ARTICLE B-7 - LA HAUTEUR DES IMMEUBLES**

La hauteur maximale des constructions est donnée ,

**soit en hauteur plafond, en valeur absolue, sous forme d'une cote ngf,**

soit sous forme d'altitudes cotées en mètres, **fixée par rapport au niveau du sol,**

soit sous forme d'une limite cumulée par altitudes cotées en mètre et nombre d'étages maximum. Dans ce dernier cas la prescription la plus contraignante s'applique.

(...)

#### **D12 – Compléments de l'article UD11 – les clôtures**

L'article 11 relatif aux clôtures est complété dans la zone UD, pour améliorer leur insertion paysagère :

« La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 m. »

#### **D13 – Compléments des articles 1 et 2 de la zone IAUy**

Les article 1 et 2 sont complétés pour interdire les nouveaux commerces sauf s'ils sont liés à une activité de production existante située dans la zone ou à un transfert de surface commerciale existante

#### **D14 – Complément de l'article N4, secteur Ng pour tenir compte de l'insuffisance des réseaux publics**

Un alinéa est ajouté à l'article N4 pour préciser les conditions de constructibilité dans le secteur Ng, compte-tenu de l'insuffisance des réseaux public :

« En secteur Ng, les terrains sont constructibles sous condition de la réalisation des réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement nécessaires à la construction, pour lever l'inconstructibilité prévue par l'arrêté préfectoral de 1950, compte-tenu de l'insuffisance des réseaux publics.

**Ajustements liés à la mise à jour du fond de plan cadastral**

Le fond de plan cadastral informatisé de Biarritz a subi une mise à jour et un recalage ; le fond de plan actuel a été supprimé et remplacé par un nouveau fond de plan agréé par la Direction Générale des Impôts (D.G.I.). A cette occasion, le calage des planches cadastrales a été amélioré pour réduire les déformations provenant de sa digitalisation initiale.

La modification n°2 est donc reportée sur un plan cadastral récent, sur lequel le PLU a été recopié et recalé.

La prise en compte de ce nouveau plan cadastral a nécessité la vérification de la bonne superposition du PLU au parcellaire et la réalisation de quelques ajustements : quelques espaces verts protégés ont été recalés par rapport aux parcelles, aux emprises de voiries et aux constructions récentes.

Les droits à construire n'ont pas été modifiés dans la mesure où les limites des « espaces verts protégés » suivent les limites parcellaires et les constructions ou entourent les constructions en respectant les mêmes marges ou distances que celles du PLU en vigueur.

Toutefois ces légères adaptations supposent une attention particulière, ce qui en justifie la mention et un contrôle accru à l'occasion de l'enquête publique.

-----

## **PORTEE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.**

Conformément à l'article L 123.13 du code de l'urbanisme, ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du plan Local d'Urbanisme de la commune, et n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé, une zone agricole ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La présente notice constituera, après approbation du projet de modification, un complément au rapport de présentation approuvé le 22 décembre 2003, et modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2004.

## **COMPATIBILITE AVEC LES NORMES NATIONALES ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les mesures prévues par ladite modification sont compatibles aux dispositions des lois SRU, UH, la loi Littoral, l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'article L. 122-2 et également avec les différentes servitudes d'utilité publique.

## MODIFICATION DU TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

Modifications de zonage :

Zone	PLU approuvé le 19.12.2003, modifié le 01.10.2004	PLU modification n°2 surfaces modifiées
UA	53,00	
UB	31,11	
UBa	53,35	
UBc	0,41	
UC	61,86	
UD	49,08	
UDa	229,59	
UDa*	1,32	
UDb	19,76	
UDd	14,73	
UDi	55,33	
UDi*	5,19	
UDs	1,82	
UDt	6,32	
<b>UG</b>	<b>40,31</b>	<b>40,70</b>
UGa	2,42	
UGi	25,68	
UGi*	4,62	
UGvi	0,17	
UH	51,42	
<b>UY</b>	<b>15,13</b>	<b>19,48</b>
<b>UYi</b>	<b>27,28</b>	<b>27,89</b>
UYt	1,42	
<b>UY*</b>	<b>2,07</b>	<b>2,45</b>
UYb	2,98	
<b>IAUy</b>	<b>7,04</b>	<b>20,46</b>
<b>1AUg (créée)</b>		<b>7,78</b>
<b>IIAUy</b>	<b>21,30</b>	<b>3,23</b>
<b>IIAUg</b>	<b>7,80</b>	<b>1,38</b>
Nh	33,85	
Nhd	28,91	
<b>Nhi*</b>	<b>3,34</b>	<b>8,30</b>
N	30,93	
Na	38,17	
<b>Nb</b>	<b>21,16</b>	<b>20,30</b>
Nf	11,00	
Nd	1,01	
Ng	5,93	
Nr	21,10	
Ncu	125,49	
Ner	29,45	
<b>TOTAL E.B.C.</b>	<b>131,98</b>	