



1

1hepter

AGGLOMERATION COTE BASQUE -ADOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.

BIARRITZ

DOSSIER D'APPROBATION

Modification n°7

NOTICE DE PRESENTATION

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.) :

	PRESCRIT	Arrêté	Publié	Approuvé
Elaboration	14.11.75	04.07.77 (partie sud) 02.09.79 (partie nord)	02.08.77 (partie sud) 31.10.79 (partie nord)	25.07.80
Révision n°1	04.12.85	10.07.87		30.09.88
Révision n°2	16.07.91	13.06.94		27.03.95

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

Révision n°3	04.02.02	30.04.03		22.12.03
Modification n°1				01.10.04
Modification n°2				07.04.05
Modification n°3				03.11.06
Révision simplifiée n°1				16.11.07
Révision simplifiée n°2				16.11.07
Révision simplifiée n°3				13.02.09
Modification n° 4				03.10.08
Modification n°5				23.04.10
Modification n°6				04.11.11
Modification n°7				29.06.12

Service de l'Urbanisme Ville de BIARRITZ
GHECO urbanistes

MODIFICATION DU REGLEMENT

LA Z.A.C. KLEBER, ZONE UC du P.L.U.

Secteur UCc

- A – MODIFICATION DU REGLEMENT POUR LES HAUTEURS**
- B - SUPPRESSION DES SURFACES S.H.O.N. MAXIMALES**
- C - POSSIBILITES DE CONSTRUIRE EN DEHORS DES POLYGONES
D'IMPLANTATION**
- D – MODIFICATION DES REGLES D'ASPECT DES COUVERTURES**
- E – MODIFICATION DE REGLES DE STATIONNEMENT**

MODIFICATION n°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIARRITZ - mars 1012



Situation de la ZAC Kleber

SITUATION DE LA ZAC KLEBER

A – MODIFICATION DU REGLEMENT POUR LES HAUTEURS

AMELIORATION DES REGLES DE HAUTEUR MAXIMALES ET ADAPTATIONS DE HAUTEURS MAXIMALES

Les modifications des règles de hauteurs portent sur deux points :

- La référence de prise de cote d'altitude,
- L'augmentation ponctuelle de hauteur d'immeuble pour 3 îlots,

Ci-dessous la hauteur maximale des constructions donnée en équivalence d'étage ; en rouge les modifications introduite à la modification n°7 du P.L.U. :

N° ILOTS	Hauteurs portées au projet de P.L.U. modifié les hauteurs sont présentées en nombre de niveaux d'étages à titre indicatif (voir le règlement pour la cotation):	
1	R+1/R+2	
2	R+2	
3	R+3/R+5	
4	R+2 <i>au lieu de R+1</i>	
5	R+1	
6	R+1	
7	R/R+1/R+2/R+3	
8	R+3/R+4	
9	R+5+ attique	
10	R+3	
11	R+2/R+3	
12	R+2/R+3	
13 & C	R+3 <i>Au lieu de R+2</i>	
A	R+1	
B	R+2 <i>Au lieu de R+1</i>	

- La référence de prise de cote d'altitude,

Pour assurer une limite de hauteur objective qui assure un cadrage réglementaire des volumes et du potentiel quantitatif, la mesure de la hauteur maximale se fera au nu supérieur de la couverture terrasse. Cette disposition permet d'exclure de la limite de hauteur les édifices techniques, les garde-corps et tout ce qui ne constitue pas une surface habitable. Cela permet aussi une plus grande liberté architecturale lorsque les façades se prolongent en acrotères et englobent des installations techniques.

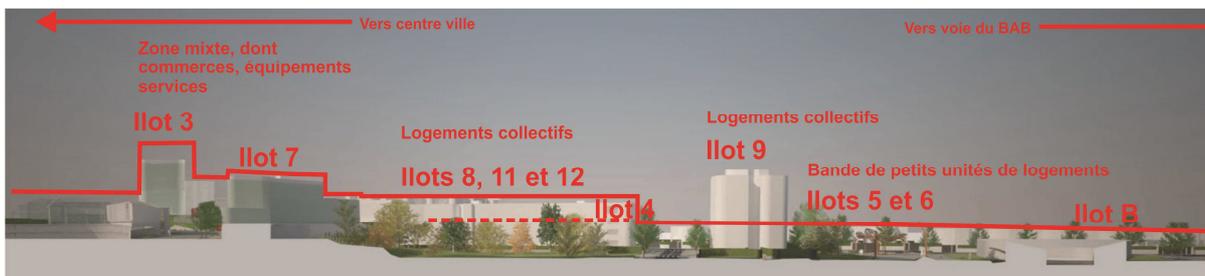
- L'augmentation ponctuelle de hauteur d'immeuble pour 3 îlots

Les îlots n°4, 13 & C et B sont l'objet d'une possibilité de construire avec un étage supplémentaire par rapport aux dispositions avant modification n°7.

L'îlot n°4 se situe en espace intermédiaire entre les immeubles à R+3 et le coteau fait de villas à R+1. L'application à R+2 permet d'harmoniser le paysage. Elle permet aussi de créer un habitat groupé sous forme de villas comprenant plusieurs logements.

L'îlot 13 & C se trouve à proximité de la voie du B.A.B. ; il pourrait être affecté à des logements d'étudiants qui manquent en quantité à Biarritz. La hauteur R+3 s'harmonise avec la hauteur des bâtiments 11 et 12 voisins.

L'îlot B, destiné à créer un équipement à rez de chaussée peut s'accompagner de deux niveaux de logements au-dessus de l'équipement ; la hauteur du bâti est portée à R+2.



Avant: Silhouette portée au P.L.U. (modification n°6 - 2011)



Après: Silhouette projetée (modification n°7 - 2012)

Illustration très synthétique de la composition urbaine projetée

Commentaire de l'image :

A gauche, à l'ouest du site, vers le centre ville, le projet prévoit un espace de vie assez dense (îlot 3 et îlots 7 et 8) : équipements, services, commerces et habitat (inchangé). L'altitude de l'îlot 4 (passée de R+1 à R+2 par la modification) apparaît derrière la masse bâtie de l'îlot 8 (en tireté rouge).

A droite, l'îlot « B » est porté à R+2 au lieu de R+1.

Les polygones d'implantation sont inchangés.

La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la dalle terrasse de couverture.

Le tableau porté au règlement, en remplacement du précédent, est donc le suivant :

Îlot	Hauteur de façade A titre indicatif	Hauteur maximale du nu supérieur de la couverture terrasses ou du point le plus haut du clos et couvert, hors édicules techniques	Niveau référence de rez de chaussée (RGF)
1	7,50m 10,00m	6,50m 9,00m sur 75% de l'emprise du bâtiment	
2	10,00m	9,00m	56,50
3	14,00m 20,00m	13,00m 19,00m sur 30% de l'emprise du bâtiment	
4	10,00m	9,00m	
5	8,00m	7,50m	
6	8,00m	7,50m	
7	6,00m 10,00m 14,00m 18,00m	5,00m sur la partie en R de Ch 9,00m sur 90% de l'emprise du bâtiment 13,00m sur 60% de l'emprise du bâtiment 17,00m sur 50% de l'emprise du bâtiment	
8	14,00m 18,00m	13,00m en partie 17,00m	46,50
9	20,00m 24,00m	19,00m 23,00m sur 60% de l'emprise du bâtiment	46,00
10	14,00m	13,00m	45,50
11	11,00m 14,00m	10,00m 13,00m sur 80% de l'emprise du bâtiment	46,00
12	11,00m 14,00m	10,00m 13,00m sur 80% de l'emprise du bâtiment	45,50
13 & C	14,00m	13,00m	45,50
A	12,00m	11,00m	Entre 50,50 et 51,50
B	11,00m	10,00m sur 70% de l'emprise du bâtiment	Entre 45,00 et 45,50

B - SUPPRESSION DES SURFACES S.H.O.N. MAXIMALES

L'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme est parue au JO du 17 novembre 2011. Cette ordonnance, prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et dans le prolongement du Grenelle de l'environnement, a pour vocation de simplifier la définition de ces surfaces, en remplaçant la SHON et la SHOB par une surface de plancher unique : « la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. » L'objectif est de ne plus prendre en compte et ne plus pénaliser l'isolation. Il est aussi d'encourager la construction de logements.

Ces nouvelles règles sont entrées en vigueur au 1er mars 2012.

Le tableau des surfaces SHON maximales applicables à chaque îlot de la ZAC change de référence ; aussi, il est apparu opportun de le supprimer sachant que chaque emprise, dotée de dimensions et hauteurs maximales déterminent ainsi une surface habitable maximale de fait. Y ajouter un tableau de surface de planchers est inutile et risque de créer des confusions par conversion en nouvelles références, alors que seule l'enveloppe bâtie est déterminée par le plan de masse, sans connaissance des épaisseurs des parois extérieures.

Les surfaces SHON du P.L.U. en vigueur, avaient été calculées conformément au potentiel donné par le plan de masse : l'emprise au sol multipliée par le nombre d'étages. L'augmentation de surface issue des modifications de niveaux sont compensées par une réduction de surface résultant de la difficulté d'occupation de la totalité de l'emprise disponible.

Les règles d'emprises et de hauteurs maximales déterminées aboutiront à une surface totale de plancher similaire à celle définie dans la modification précédente du PLU.

Le tableau des SHON qui autorise la construction des bâtiments avec pour condition de ne pas excéder les surfaces SHON mentionnées, porté à l'article UC 2, pour le secteur UCc du PLU est supprimé, car inutile et source d'incohérences par la transposition de SHON en surfaces de plancher..

C - POSSIBILITES DE CONSTRUIRE EN DEHORS DES POLYGONES D'IMPLANTATION

Les polygones d'implantation fixe la composition d'urbanisme du quartier en règlement l'emprise de chaque bâtiment. Toutefois le P.L.U. ne précisait pas suffisamment clairement les dispositions relatives aux constructions qui ne constituent pas des bâtiments habitables tels qu'immeubles de bureaux, d'habitation, commercial, artisanal ou de services.

On précise les ouvrages dont la construction peut être située en dehors de polygones d'implantation ; Cette disposition s'applique pour les articles 6, 7 et 9 :

En secteur UCc peuvent être situés en dehors des polygones,

- les installations sportives de plein-air.
- Les installations souterraines dont l'émergence n'excède pas 0,60m au-dessus du sol naturel, dont les parkings souterrains,
- Les installations techniques ou fonctionnelles émergentes des parkings souterrains (telles que trémies d'ascenseur, escaliers, ventilations, garde-corps de patios d'éclairage).

D – MODIFICATION DES REGLES D’ASPECT DES COUVERTURES

L'article UC 11, concernant l'aspect des constructions règlement la pente des toitures sans préciser la possibilité de réaliser des couvertures-terrasses ; un complément à cet article est ajouté au règlement, en précisant que, dans la ZAC, l'architecture doit être couverte en terrasses, sans empêcher pour autant une paroi oblique, qui, dans le cas d'une création architecturale, ferait couverture.

Les couvertures,

En secteur UCc, la couverture des constructions est de type toiture-terrasse ; les toits obliques sont admis, s'ils participent à la composition architecturale de type contemporain.

La couverture des parkings souterrains situés sous des espaces verts doit être configurée pour recevoir une épaisseur de terre végétale de 0,80m.

E – MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT

L'équipement prévu pour un pôle environnemental étant remplacé par un programme de logements étudiants, la règle de stationnement est modifiée, en supprimant la référence à l'équipement environnemental par les dispositions applicables aux logements pour étudiants ; ainsi :

On ajoute :

- 4 LOGEMENTS POUR ETUDIANTS:
- 1 place pour 2 logements,

On supprime :

- ~~4 EQUIPEMENT ENVIRONNEMENTAL:~~
- ~~— 1 place par 30m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par activité.~~

Portée de la modification du P.L.U. envers les servitudes et dispositions supracommunales

Le P.L.U. ne remet pas en cause les dispositions supra communales, ni les servitudes, ni les objectifs de création de logements locatifs sociaux.