

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

BIARRITZ

REVISION n°3 du PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

DOSSIER D'APPROBATION

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

PADD

| 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 |
| Révision 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 |

VILLE DE BIARRITZ
GHECO urbanistes

A - LES ORIENTATIONS D'URBANISME DE LA VILLE DE BIARRITZ

I – LA SITUATION ACTUELLE ET LA PROBLEMATIQUE

Biarritz, dont l'existence a plus de six siècles, s'est développée sur un site accidenté, à partir d'un village d'agriculteurs et de pêcheurs en bord de falaise.

Le village a conservé son caractère rural et une activité de port de pêche jusqu'au premier tiers du XIX^{ème} siècle. A partir de 1830, de nombreuses maisons bourgeoises sont édifiées ainsi que les premiers hôtels, casinos et salles de spectacles. A cette époque, se dessine le destin balnéaire de Biarritz. Les premières « villas » apparaissent qui seront suivies par des lotissements, puis des immeubles.

Avec 30 046 habitants (recensement 1999), Biarritz est la quatrième ville du département des Pyrénées-Atlantiques. Elle appartient à l'agglomération bayonnaise (BAB), pôle démographique et d'emplois le plus important du département après l'agglomération paloise, avec 105 000 habitants en 1999 (+ 9000 habitants entre 1990 et 1999).

Biarritz est une station balnéaire depuis plus de 150 ans d'existence. Elle a connu, successivement, une activité exclusive de haute saison (limitée à deux mois pendant l'été et tournée vers une clientèle privilégiée) puis la forte poussée des résidences secondaires, avec une particulière fréquentation aux vacances scolaires (4 mois).

Son tourisme a évolué, depuis la fin de la guerre, en s'ouvrant d'abord à la clientèle des classes moyennes et des congés payés et aujourd'hui à une activité tout au long de l'année, grâce à une grande diversification des produits touristiques, une réelle compétitivité et la venue de populations étrangères.

Cette évolution de l'activité touristique s'est accompagnée du développement considérable de la capacité d'accueil de la station qui représente actuellement près de 110.000 personnes en période de pointe et dispose de 23.000 logements.

L'espace disponible pour le développement urbain s'en est réduit, d'autant plus que l'objectif de protection des sites et du patrimoine, la création d'une Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager), la préservation d'une densité raisonnable dans les quartiers, la défense de la qualité de la vie, les contraintes de la loi du littoral, de l'existence d'un aéroport, d'une autoroute, imposent des limites territoriales strictes.

Tout cela conduit à une problématique complexe, qui commande les grandes orientations de la politique d'urbanisme à mettre en oeuvre.

1°) Une population relativement âgée

La population de Biarritz est relativement âgée, puisque 35 % a plus de 60 ans (contre 20 % en moyenne nationale). Il en résulte une certaine résistance au changement et des attentes spécifiques, culturelles, sociales, de tranquillité, d'ordre.

Le déséquilibre de la population au profit des personnes âgées s'accroît naturellement par l'augmentation de l'espérance de vie et l'attrait de la ville, sa convivialité, sa sécurité.

La spéculation immobilière, l'augmentation du prix des terrains et des logements aboutissent à rendre plus difficile le logement des jeunes actifs et des familles, dont les revenus sont souvent modestes au profit d'une population moins jeune et plus riche.

Biarritz court ainsi le risque d'une perte de dynamisme, d'un repli sur soi. Le redressement de son équilibre démographique est une nécessité, le rajeunissement de sa population est un impératif absolu.

2°) Une insertion limitée dans l'agglomération

Biarritz bénéficie d'une grande notoriété touristique en France et dans le monde. Elle reçoit des visiteurs d'un peu partout, mais ne constitue pas pour les résidents de l'agglomération et du Pays Basque intérieur un lieu essentiel d'achat commercial, de prestations de services ou d'activité économique et sociale.

Une image haut de gamme, une offre insuffisamment diversifiée, un certain type d'accueil, la forte fréquentation en été et pendant les vacances en font un pôle de référence plus qu'un pôle d'attraction et de consommation pour les populations locales.

Il est capital de réinsérer Biarritz dans l'agglomération, par le renforcement de son attractivité pour les résidents du Pays Basque, le repositionnement de son commerce vers une clientèle plus diversifiée, sa vie culturelle, sportive et festive mais aussi par l'implantation sur son territoire de services publics ou privés, indispensables à la vie quotidienne de la région.

3°) Une activité économique fondée essentiellement sur le tourisme

La principale activité économique de la ville est le tourisme et les limites naturelles ou imposées de sa capacité d'accueil, ont conduit à chercher les voies du développement vers une activité tout au long de l'année, c'est-à-dire par la venue de clientèles étrangères, ayant des habitudes de vacances différentes et de secteurs ciblés de la population française.

Cette démarche suppose des produits spécifiques, correspondant aux atouts de la ville et répondant aux attentes nouvelles des touristes.

Elle exige des équipements touristiques, culturels, sportifs, sanitaires, de haut niveau, mais aussi une animation permanente, une vie sociale intense. Elle appelle des efforts de promotion pour renforcer la notoriété et la lisibilité de la station.

Sur le marché du tourisme, les motivations des touristes sont de plus en plus complexes et évolutives. La concurrence est universelle, elle exige qu'on prenne en compte de plus en plus la qualité des sites et de l'environnement, l'identité des régions, leurs différences, leur culture propre. Le développement touristique est indissociable de la spécificité locale, dans tous les domaines. La mise en valeur de l'identité basque et de l'histoire particulière de la ville, la compétitivité et la modernité des équipements sont des facteurs clés du développement futur.

4°) Surdensification et forte demande de logements locatifs

Biarritz est la ville la plus densifiée du département des Pyrénées-Atlantiques. Elle a 23 000 logements, pour une superficie de 1 166 hectares dont 125 boisés. Plus de 800 immeubles sont interdits de destruction et de transformation profonde par la Z.P.P.A.U.P.

Pendant longtemps, la priorité a été donnée aux logements en accession à la propriété. Le développement de la station et son rayonnement se sont traduits par une croissance de la demande de résidences secondaires ou secondes et donc par une augmentation des prix de vente des logements, neufs ou anciens. Aujourd'hui, Biarritz compte près de 8 500 résidences secondaires.

Cette évolution du marché renforcée par une politique d'urbanisme restrictive a conduit à une réduction de l'offre de logements locatifs à destination des résidents locaux et particulièrement des jeunes et des familles.

Dans un premier temps, la population concernée s'est tournée vers les villes voisines de l'agglomération. Mais rapidement le besoin a été aussi aigu dans ces villes, compte tenu de l'accroissement de la population urbaine en provenance notamment de l'extérieur de la région. Aujourd'hui, la situation est inquiétante car elle fait de l'argent le critère premier d'installation à Biarritz. Ce n'est pas acceptable.

Le besoin de logements locatifs pour résidents permanents, principalement biarrots et jeunes, est devenu et il est ressenti, comme une exigence essentielle.

5°) Un cadre de vie de qualité

L'une des causes de la notoriété de Biarritz est la beauté de ses sites, de son environnement, le caractère agréable de sa vie quotidienne. Il est évident que cette qualité de la vie est directement liée à un équilibre, à une maîtrise de la population, puisque tout développement de celle-ci entraînerait une circulation nouvelle, des bruits, de l'agitation, en un mot des nuisances et une pollution supplémentaires.

La maîtrise de la densification urbaine de la station est un paramètre clé, si l'on veut protéger son bord de mer, ses sites naturels, ses espaces verts, ses jardins publics et privés et une harmonie générale qui fait son charme et celui de la Côte Basque.

Le projet d'urbanisme doit donc tenir compte de la nécessité de ne plus laisser se développer le nombre des résidences secondaires et les opérations de promotion immobilière dans une ville déjà suffisamment construite et qui doit désormais garder la mesure.

Biarritz a atteint son niveau maximum acceptable de population, pendant l'été. Le PLU exprime clairement cette stricte limite.

6°) Ouverture internationale et culture

La situation transfrontalière de Biarritz, sa vocation maritime, ses liens historiques avec certaines régions du monde (Espagne, Angleterre, continent Latino-Américain), la nécessité d'une diversification de la clientèle étrangère et le développement des moyens de communication constituent une chance et un appel à une plus grande ouverture internationale.

La réponse passe, pour l'essentiel, par des échanges de populations, de cultures et par des manifestations dont le niveau et le rayonnement sont élevés et qui bénéficient d'équipements et d'une promotion adaptés.

SYNTHESE DE LA PROBLEMATIQUE
LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

1) L'accueil de populations diversifiées, jeunes et actives

Le PLU doit participer à l'accueil de nouvelles populations, jeunes et actives, afin de rééquilibrer la composition sociale et démographique de la population biarrote.

Il prévoit des terrains pour l'implantation de logements accessibles aux jeunes ménages, ainsi que les équipements nécessaires à ces habitants, aux enfants notamment.

Il dégage les sites potentiels d'accueil de logements locatifs, sociaux, desservis et répartis en fonction des équipements existants et du foncier disponible sur le territoire communal.

2) L'insertion dans l'agglomération

Le P.L.U. intègre les infrastructures de liaison entre les trois villes du B.A.B., celles de transport avec les régions voisines françaises et espagnoles. Il prévoit la création d'activités destinées à la population résidente du Pays Basque, qu'elles soient culturelles, sportives, de jeunesse et de services en général.

3) L'action touristique

Le PLU traduit les orientations en matière de développement touristique, dans une logique de « produit ». Il permet l'implantation des équipements lourds liés à l'accueil et au tourisme, mais il garantit aussi la préservation des sites naturels majeurs et la qualité du cadre de vie de Biarritz.

4) La maîtrise du développement urbain, le maintien de l'équilibre sites naturels / urbanisation

Le projet d'urbanisme respecte les objectifs majeurs suivants :

- ne plus laisser se développer un parc de résidences secondaires, qui représente déjà un tiers du total des logements
- limiter la densification urbaine d'une manière générale
- préserver les entrées de ville
- protéger les paysages et le patrimoine architectural et urbain, dans le respect de la ZPPAUP
- valoriser les espaces boisés, protégés et classés et les jardins.

5) Repenser le plan de circulation et de stationnement et réaliser des aménagements urbains, correspondant à la création des nouveaux pôles d'activités économiques, culturelles ou des zones résidentielles.

II - L'ACTION 1990 – 2000 : UNE REDYNAMISATION DE LA CITE

Dans l'esprit imposé par la problématique ci-dessus, la politique municipale de 1990 à 2000 s'est articulée autour de plusieurs axes majeurs :

- une très stricte maîtrise du développement urbain, par le Plan d'Occupation des Sols (POS) et la protection du patrimoine bâti et du paysage, par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- un effort d'embellissement, à travers le respect des sites naturels et la création de jardins publics nouveaux,
- la construction d'équipements touristiques publics compétitifs, pour tenir compte des attentes nouvelles du marché et permettre l'émergence de « produits » correspondant aux atouts locaux,
- un renforcement du tissu social, fondé sur la construction de logements sociaux et sur des actions pour les personnes âgées, les jeunes et les chômeurs,
- une animation permanente de la cité par la réactivation, très soutenue, de la vie culturelle et sportive et par le soutien à la vie associative.

Cette politique avait pour objectif de repositionner Biarritz comme pôle majeur du tourisme international et de développer les fonctions sociale, culturelle, sportive, propres à toute ville.

Ce qui a été fait dans la décennie passée :

1. équipements touristiques, culturels et sportifs :

- . rénovation du Casino Municipal et du Casino Bellevue, modernisation du Musée de la Mer et du Colisée,
- . ouverture de trois gymnases à Fal, Notary et Larochevoucauld
- . rénovation et équipement des écoles maternelles et élémentaires, ouverture d'une Ikastola

2. aménagements de sites naturels, de jardins et d'espaces publics

- . Lac Marion, Jardin Lahouze et jardins du bord de mer, sur la Grande Plage, à Marbella, Milady et Ilbarritz,
- . embellissement des espaces publics, par le traitement privilégié des placettes et la mise en valeur de rues (sols, ravalements) et aussi par la mise en lumière du front de mer,
- . création de nombreux carrefours paysagers,
- . confortement des falaises de la Côte des Basques

3. la vie sociale

- . réalisation de maisons de quartier : Centre Social Maria Pia, Maison Balavoine, Ranquine...
- . achat et humanisation de la maison de retraite Notre Maison,
- . construction d'une Maison de la Petite Enfance à Mouriscot,
- . ouverture d'une épicerie sociale,
- . aménagement et réaménagement d'espaces publics (place, square, lieux de rencontres et de mixité sociale).

4. Logements permanents et accueil des touristes

- . construction de plus de 400 logements sociaux, d'un foyer pour jeunes travailleurs et de logements d'urgence,
- . réalisation d'une Auberge de la Jeunesse.
- . opérations programmées d'amélioration de l'habitat

5. Développement économique

- . création de produits touristiques nouveaux (Tourisme d'Affaires, Golf, Thalassothérapie, Surf, Festivals, etc.)
- . développement des zones d'activités (Maysonnabe, avenue du Maréchal Juin),

. modernisation de l'hôtellerie et création de nouveaux lits banalisés (hôtels et résidences de tourisme)

III – LES ORIENTATIONS 2001 – 2010 : UNE RECOMPOSITION URBAINE PROFONDE

Pour répondre à l'ensemble des problèmes que pose aujourd'hui l'évolution de la ville, une démarche d'une autre nature, touchant à l'âme de la cité et au développement d'une vie permanente, doit être entreprise.

Biarritz doit passer du statut de station balnéaire vivant au rythme des saisons et des vacances à celui d'une ville bénéficiant d'un développement endogène et possédant toutes les fonctions urbaines correspondantes.

1) *Élargissement du Centre Ville et création de nouveaux pôles d'activités*

Pour faire évoluer Biarritz vers une ville dont la vie s'étale tout au long de l'année et pas seulement pendant la haute saison, les week-ends et les vacances scolaires, il faut recomposer et élargir son centre-ville et créer des nouveaux pôles d'activités attractifs :

- a) la promenade de bord de mer déjà largement rénovée, sera complétée par la suppression du stationnement en surface et le réaménagement des places Clémenceau et Bellevue. La liaison de ces places avec la Grande Plage et la zone commerciale des Halles permettra la mise en œuvre d'un projet urbain de centre-ville,
- b) un pôle culturel sera réalisé dans le quartier Jules Ferry où seront construits des équipements publics et universitaires, en complément de la Gare du Midi, du Musée Asiatica, de la Maison de la Photo et du Cinéma Royal tout proches,
- c) le pôle commercial autour des Halles et des magasins des rues voisines descendant ou partant de la Place Clémenceau sera réorganisé et renforcé,
- d) l'aménagement du secteur d'Iraty permettra la réalisation d'une zone d'activité industrielles et artisanales d'équipements économiques et urbains et d'un pôle « jeunesse »,
- e) la valorisation de la zone Lac Mouriscot-Bois de Boulogne au sud de la ville s'accompagnera d'équipements complémentaires culturels et sportifs.

Biarritz traditionnellement tournée vers la mer, s'ouvrira à une activité équilibrée, diverse, permanente, exploitant l'ensemble de ses atouts et notamment sa ceinture verte, ses équipements de haut niveau et ses liaisons avec l'extérieur. Elle attirera des populations nouvelles, notamment jeune, étudiante et active, en résidence ou en visite professionnelle et touristique.

2) *Création d'équipements publics importants*

Une telle vision d'un centre élargi et de nouveaux pôles d'activités s'accompagnera de la construction d'équipements lourds, dont la ville a besoin pour développer des activités génératrices de richesses et d'emplois :

- a) Bibliothèque-Médiathèque, spécialisée dans l'image, pour la population dans son ensemble et les jeunes étudiants en particulier,
- b) Conservatoire National de Région : danse et musique,
- c) BTS audio-visuel, BTS Photo, gérés par l'Education Nationale,
- d) Rénovation et extension du musée de la mer,
- e) Réhabilitation de l'ancien établissement de bains de la Côte des Basques,
- f) Halle d'expositions commerciales, de congrès, d'évènements dans la zone d'Iraty, à l'aboutissement du Boulevard du BAB,
- g) Centre de Musiques Actuelles et Skate-Park, dans la zone d'Iraty, destinés aux jeunes de l'agglomération et du Pays Basque,
- h) Cité du Surf à Ibarritz, qui sera un musée sur l'Océan, son écosystème et un centre de ressources sur l'histoire du surf et les activités surfiques dans le monde,
- i) Théâtre de la Nature dans la zone du Bois de Boulogne.

3) **Une nouvelle approche du stationnement et des déplacements urbains**

Biarritz est une « destination », les gens qui la visitent, veulent y entrer, aller en son centre, pouvoir y circuler et y stationner. Cela se traduit par une saturation, en haute saison, de la circulation et du stationnement et donc par des menaces contre la sécurité des piétons, des familles, et par des nuisances et des pertes de temps préjudiciables.

La **nouvelle politique de déplacements urbains** se fera autour des huit points suivants (carte générale B) :

- a) création de **parkings souterrains supplémentaires près des grands équipements publics** : centre de congrès Bellevue et Bibliothèque des Rocailles (au total 550 places),
- b) création d'un **grand parking de dissuasion dans la zone d'Iraty** (plus de 1000 places) et de petits parkings à Aguiléra, Floquet, Hippodrome des Fleurs, avec transports publics par petits bus, vers les principaux points fréquentés de la ville,
- c) **développement du stationnement payant permanent aux alentours des parkings souterrains, et saisonnier dans les zones les plus saturées pendant l'été**, notamment la Côte des Basques et le Boulevard du Prince de Galles,
- d) **Réalisation d'aménagements urbains**, principalement des ronds-points aux carrefours les plus difficiles : Beaurivage, Harcet-C.D. 911, Foch-Gare, Place la Libération, Kennedy-Marion, Barou-Juin.
- e) **Sécurité et tranquillité des piétons** :
 - lutte contre le stationnement anarchique
 - contrôle de la vitesse et du bruit
 - élargissement des trottoirs partout où cela est possible
 - cheminements piétons dans les zones sensibles

f) **Autres modes de transport**

- autobus : renforcement des liaisons centre-ville/gare-aéroport, parkings de périphérie et couloirs de circulation protégés
- campings-cars : parking spécifique (60 places) à côté de la station de Marbella
- gens du voyage : terrain d'accueil familial en bout de la zone de Maysonnabe.

g) **bouclage de la route du BAB, entre carrefours du Mousse et de l'Europe**, permettant de relier les centres de l'agglomération par une voie à grande circulation et débouchant sur la Zone d'Iraty, proche de l'aéroport, de la gare de chemin de fer et du péage de l'autoroute,

h) un **nouveau plan de circulation favorisant les traversées latérales**, hors centre ville et prenant en compte le réaménagement de la Place Clémenceau.

Les objectifs recherchés par cette nouvelle politique de déplacements urbains sont :

- la fluidité de la circulation, en empêchant les stationnements ventouses et en détournant du passage en centre ville les voitures qui n'ont rien à y faire,
- une plus grande sécurité pour les piétons et l'accès facile des ambulances et des pompiers, dans certaines zones aujourd'hui dangereusement bloquées,
- le stationnement proche des grands équipements culturels et touristiques.

4) Construction de logements locatifs supplémentaires

Il n'est pas facile, pour la puissance publique, d'orienter systématiquement la construction de nouveaux logements vers le locatif plutôt que l'accession à la propriété. La liberté du marché limite l'action en ce domaine.

La solution, en tout cas, ne peut passer par l'ouverture de nouveaux droits à construire. Car le risque est grand de voir s'accroître encore, par le jeu de la concurrence et de la flambée des prix, le nombre déjà trop élevé des résidences secondaires, au détriment des habitants locaux, du respect de l'identité et de l'architecture de la ville et aussi de sa qualité de vie.

Par ailleurs, les contraintes lourdes pesant sur la ville (loi du littoral, aéroport, autoroute, espaces boisés, Natura 2000, zones d'éboulement, ZPPAUP) limitent de façon très stricte les possibilités de construction.

La réponse ne peut être qu'une volonté politique forte de privilégier systématiquement le locatif, par les mesures suivantes :

- préemption des terrains ou d'immeubles bâtis, mis sur le marché immobilier et susceptibles d'accueillir de telles constructions,
- réalisation d'opérations importantes à Gelos et à Kléber (122 logements),
- création, partout où cela est possible, d'emplacements réservés en vue de la construction de logements locatifs conventionnés (7 emplacements, environ 115 logements),
- **réhabilitation des logements vétustes ou inoccupés, notamment en centre ville**, par de nouvelles OPAH,
- **mise en œuvre du PLH (Plan Local d'Habitat)** avec les 21 communes concernées et notamment celles du périmètre du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), pour définir les possibilités réelles d'implantations, dans la prochaine décennie.

La solution de fond du problème majeur du logement social sur la côte basque, passe par une approche collective, sur un territoire élargi, qui regroupe les deux SCOT et particulièrement la zone dite intermédiaire, à la périphérie de la côte.

Elle suppose aussi une démarche ambitieuse d'aménagement du territoire, au niveau du Pays Basque dans son ensemble.

5) Solidarité sociale plus profonde

Le renforcement de la cohésion sociale, du sentiment d'appartenance réelle à la communauté biarrote, est une nécessité car la ville doit toujours surmonter les contradictions nées de son processus particulier de développement :

- entre les générations, par suite de l'importance des personnes de plus de 60 ans et de leur relation avec les jeunes.
- entre les catégories sociales, par suite des retraités favorisés, en provenance des grandes agglomérations et des Rmistes nombreux dans la ville.
- entre les différentes cultures, par suite de la forte tradition basque, qui est revendiquée et se perpétue et de l'origine hétérogène des populations résidentes.

Dans cet esprit, seront privilégiés :

- les services aux personnes âgées, à domicile et dans les établissements, notamment maintien des places existantes et création de lits Alzheimer,
- l'organisation des activités de la petite enfance et de la jeunesse, à travers des équipements nouveaux dont la dimension intercommunale sera recherchée (CLSH Adolescents, musiques Actuelles, skate-park, maisons de quartier...)
- l'insertion par le logement (ouvertures de logements supplémentaires d'urgence) et par l'économique,
- l'aide aux plus défavorisés et aux jeunes pour l'utilisation des transports collectifs et l'accès aux manifestations culturelles.

6) Protection et valorisation de l'identité et du patrimoine

Le rassemblement de la communauté se fera à travers la solidarité, la culture – sous toutes ses formes – mais aussi la fierté de la ville, de son histoire, l'attachement à son identité propre.

De ce point de vue, l'approche architecturale et environnementale du PLU paraît primordiale. Elle reposera sur les orientations suivantes :

- Les restrictions à la construction seront maintenues et les prescriptions qualitatives de la ZPPAUP et du PLU continueront à être appliquées avec une grande fermeté. Il sera veillé tout particulièrement à la protection des bâtiments et clôtures et d'une manière générale, à la qualité architecturale de la Ville. Une palette de couleurs sera proposée pour les constructions et ravalements d'immeubles.
- Les derniers grands espaces naturels seront aménagés, dans le respect de leur spécificité, sans dénaturation : Lac Mouriscot et Bois de Boulogne au sud de Biarritz, Parc Mazon et Jardin Public en centre ville.

Par ailleurs, l'effort d'embellissement sera poursuivi avec notamment le réaménagement des places urbaines, (Cent Gardes, Clémenceau, Bellevue, Jardin des Rocailles etc.),

- la consolidation des falaises de la Côte des Basques sera poursuivie, avec comme priorité la protection des rues et des lieux habités,
- un réaménagement complet du bord de mer sera réalisé,

- les entrées de ville seront préservées tout particulièrement d'implantations commerciales agressives et de constructions intempestives d'immeubles. L'esprit des quartiers sera approfondi rue d'Espagne, quartiers Bon Air, Saint Martin, Saint Charles ou Parc d'Hiver,

- le programme d'éclairage de la mer sera achevé par le site du Port Vieux,

- par ailleurs, dans le cadre d'une politique environnementale ambitieuse, les équipements d'assainissement seront mis, à un niveau d'excellence, par :

. la réalisation d'une nouvelle station d'épuration (triplement de la capacité actuelle de traitement),

. la construction d'un d'émissaire en mer et de bassins de rétention, pour assurer une qualité parfaite des eaux de baignade, sans rejets d'eaux usées non traitées,

. le renforcement des réseaux,

- la recherche de la propreté de la Ville, de ses jardins et de ses trottoirs, se traduira par une réorganisation profonde du système d'enlèvement des ordures ménagères, pour éviter les nuisances actuelles liées au stockage par sacs.

7) Recherche d'une dimension internationale

La volonté de développer une activité touristique toute l'année, impose la nécessité d'aller chercher les clients à l'étranger. Cette orientation difficile, compte tenu de la concurrence, passe par une offre d'animation. La construction d'une Cité du Surf, à partir de laquelle un réseau sera constitué avec les principaux pays concernés par cette activité, y aidera fortement.

La recherche d'une clientèle internationale, suppose aussi le développement de produits touristiques tels que le tourisme d'affaires, le Golf ou la Thalassothérapie, correspondant à la demande du marché et s'adressant à des clientèles qui voyagent.

Dans cet esprit, la priorité sera donnée, en ce qui concerne les hébergements nouveaux, aux hôtels 4 étoiles et à l'émergence d'un produit « hôtel de charme », correspondant bien à l'image de Biarritz.

Des espaces sont prévus à cet effet, mais d'une manière limitée, compte tenu d'une capacité d'accueil déjà substantielle.

Enfin, parmi les cibles commerciales, il y aura bien entendu l'Amérique du Nord, principal prescripteur de Tourisme d'Affaires, l'Espagne et l'Angleterre aux liens traditionnels avec Biarritz, mais aussi l'Amérique Latine où beaucoup de Basques ont émigré.

La démarche internationale de Biarritz, passera également par le développement des relations aériennes avec d'autres métropoles européennes, mais avec un trafic maîtrisé (maximum 1,2 million de passagers). Actuellement les liaisons sont très satisfaisantes avec Paris et Londres et elles devraient se développer dans les années qui viennent avec Bruxelles, Francfort et Madrid.

Le Chemin de Fer est également un enjeu considérable par rapport aux grandes agglomérations, notamment la région parisienne. Ce qui pose la question du TGV, de sa nécessaire continuité avec l'Y basque et de son prolongement vers Madrid et Lisbonne.

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">B – APPLICATION DES OBJECTIFS AU PLU DE BIARRITZ PRESENTATION DES PROJETS D’AMENAGEMENT ET MESURES D’URBANISME</p> |
|--|

La révision du POS et l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU) prend en compte les objectifs de la municipalité.

Le dossier de PLU, en particulier le règlement et les plans de zonage doivent être modifiés pour les différents cas de figure suivants :

- I - LES DISPOSITIONS VISANT A PERMETTRE LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS.
- II - DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES A PORTEE GENERALE
- III – ESPACES VERTS PROTEGES ET E.B.C.
- IV – EMBLEMES RESERVES
- V – DEMANDES PARTICULIERES (Prise en compte de points particuliers visant à améliorer la constructibilité ou la protection d’espaces)
- VI – TOILETTAGE - MISE A JOUR - APPLICATION DE LA LOI S.R.U.

I - LES DISPOSITIONS VISANT A PERMETTRE LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS.

Le PLU révisé doit intégrer les projets et traduire les conditions d’urbanisme pour réaliser les grands projets de la municipalité.

Cela porte essentiellement sur :

- a) Adaptations du PLU pour la mise en œuvre des projets
- b) Examen et devenir des ex-zones NB
- c) Amélioration des espaces intermédiaires et différents sites

a) Adaptations du PLU pour la mise en œuvre des projets (carte générale F)

- **CENTRE VILLE :**

- **Aménagement-restructuration Places Bellevue et Clémenceau**
Sans changement pour le PLU – document réglementaire
- **Les Rocailles**
Le règlement de ZAC des Rocailles doit être intégré au PLU, comme le prévoit la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains SRU (décembre 2000). L’évolution du projet, la qualité des équipements prévus, le développement économique et social qui s’en suivra, appellent une modification du PLU dans les quartiers proches, pour la mise en valeur des espaces, des jardins et des plantations, et la maîtrise de l’évolution possible du bâti environnant...
- **Ste Eugénie**
Sans changement pour le PLU – document réglementaire
- **St Martin – aménagement – mise en valeur**
Sans changement pour le PLU – document réglementaire
- **Les Halles**
Sans changement pour le PLU – document réglementaire

- **KLEBER**

Ce site occupé par le Centre Technique Municipal, dont le fonctionnement actuel n'est pas satisfaisant, sera restructuré.

La modification du zonage et l'adaptation du règlement pour l'aménagement et la réorganisation de ces terrains nécessitent une analyse urbaine, paysagère et fonctionnelle détaillée. Afin de garantir le bon fonctionnement de la zone, les fonctions actuelles et projetées doivent être examinées dans le cadre du PLU :

- construire 60 logements de type locatif
- bien « séparer » les ateliers municipaux des logements, pour éviter les nuisances
- Orienter les logements vers le cimetière et le boulevard de Cascaïs
- Réorganiser les ateliers municipaux, en concentrant les activités
- Intégrer au projet une liaison avec la rue d'Haraout

- **ZONE D'IRATY**

Ce site représente les derniers hectares disponibles pour l'accueil d'équipements importants. Une étude de plan masse spécifique a été réalisée, les éléments réglementaires en seront reportés au PLU.

Le site sera divisé en trois parties :

- en haut, le long de la rue de Pitchot, construction d'une halle commerciale et de parkings de stationnement. Le bâtiment principal de la Ferme Palou sera préservée et un espace boisé sera maintenu pour séparer cette zone des deux autres,
- en bas, le long de l'Allée du Moura, un « Pôle Jeunesse » sera créé avec la réalisation d'un Centre de Musiques Actuelles et d'un Skate Park, à côté d'autres équipements de même nature existant déjà (Karking, entrepôts Chazalon),
- sur les autres terrains disponibles, réalisation d'une zone d'activité industrielle, artisanale et de service, avec une voie d'accès, un parking central et des protections boisées.

Par ailleurs :

- la zone haute sera reliée directement au Carrefour du Mousse
- des réserves seront faites pour l'élargissement de la rue de Pitchot
- une harmonisation interviendra avec la commune d'Anglet pour la classification des terrains contigus
- une liaison piétonne sera mise en place entre la partie haute et les deux autres parties de la zone

- **MOURISCOT – BOIS DE BOULOGNE - ILBARRITZ**

Le projet de protection et de valorisation du site qui concerne les communes de Biarritz et Bidart va être arrêté, après études diverses et très approfondies, dans le strict respect des équilibres naturels.

Il repose sur les choix suivants :

- interdiction de la circulation automobile dans le site. Parkings à la périphérie,
- non constructibilité sauf pour des équipements publics limités : Maison des Adolescents du CLSH , Cité du Surf, Centre Equestre,
- nettoyage et mise en valeur des espaces naturels (bois, zones humides, jardins, prairies) et organisation de cheminements piétonniers contrôlés,
- création d'un « Théâtre de la Nature » bien inséré dans son environnement naturel et destiné à l'accueil de spectacles culturels, sans bruit ni nuisance.
- liaison piétonne avec le bord de l'Océan, par passage sous la route nationale.

Les choix faits sont conformes au P.O.S./P.L.U. qui avait prévu que cette « zone naturelle pourra être aménagée dans le cadre d'une utilisation du site destinée à le valoriser dans ses fonctions et son aspect, et à l'entretenir. Les équipements d'accueil et d'animation devront s'insérer dans ce contexte. »

• **RUE D'HARCET**

La zone NDC actuelle réservée au camping est coupée en deux parties par la route. La partie nord est occupée par un camping comprenant notamment des mobil-home. La fonction d'accueil du site sera préservée ; dans cet esprit, le terrain pourra recevoir un établissement hôtelier, de l'ordre de 80 chambres.

Objectifs :

- Répondre à la demande forte en chambres d'hôtel de grande qualité,
- Assurer l'intégration paysagère du complexe hôtelier par limitation de la hauteur à celle des constructions du secteur et rejeter l'effet « terrasse »,
- Déplacer la route pour accroître la zone verte devant l'hôtel,
- Favoriser l'implantation des bâtiments sur la partie haute et garder les espaces « naturels », avec équipements devant, pour éviter un front bâti rigide le long de l'actuelle voie,
- garantir la continuité de l'espace « vert » « végétal », entre le terrain étudié et la zone de terrains boisés, puis vers la zone MOURISCOT au sud,

• **BAB – le barreau**

Mise à jour des emplacements réservés.

Création d'un nouvel emplacement réservé pour la réalisation d'un barreau BAB – avenue Sabaou, nécessaire au bon fonctionnement de l'échangeur du Sabaou.

Déclassement d'une petite partie d'EBC pour l'aménagement du barreau.

• **Quartier du nouveau cimetière Ranquine (Zone UG au POS en vigueur)**

- Possibilité d'accueil pour un équipement d'intérêt général type ASSEDIC, Tri Postal
- Suppression de l'emplacement réservé n°21, destiné actuellement à l'extension des serres municipales.
- Prise en compte de l'absence de réseaux (travaux de raccordement à prévoir).
- Prise en compte du Plan d'exposition au bruit (PEB – aéroport)

b) Devenir des ex-zones NB

Les zones NB sont supprimées en application de la loi SRU.

Elles sont transformées en secteurs différents, suivant :

- la capacité des sols à recevoir un assainissement individuel,
- les objectifs de la communauté d'agglomération concernant les raccordements au réseau collectif et extensions des réseaux,
- les objectifs de préservation de secteurs naturels, sensibles, paysagers, dans lesquels il n'y est pas souhaitable de conforter ou développer l'urbanisation

Zonages qui vont se substituer aux ex-zonages NB :

Secteurs où le raccordement au réseau d'assainissement collectif est partiel ou inexistant :

Des secteurs Udd : ils correspondent aux espaces non desservis par l'assainissement collectif, pour lesquels un dispositif d'assainissement individuel est imposé et un minimum parcellaire correspondant globalement à l'espace nécessaire pour l'écoulement, l'infiltration ou l'épandage.

Dans ces secteurs, si le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible pour des raisons techniques, un minimum parcellaire est imposé, pour la réalisation de l'assainissement autonome.

Secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif, déjà urbanisés

Des secteurs UDa et UDi : ces secteurs étant desservis, les minima parcellaires existant au POS actuel (800 m² en UDa et 600 m² en UDi) sont supprimés. La limitation de l'urbanisation est garantie notamment par l'ajout de trames d'espaces verts protégés, afin de préserver le caractère « aéré » des secteurs.

Secteurs à caractère naturel et paysagés, desservis par le réseau d'assainissement collectif, où la qualité des sites doit être préservée :

Des secteurs Nh : secteurs à caractère naturel, à préserver, dans lesquels il n'est pas prévu le développement de l'urbanisation (maintien d'un caractère pavillonnaire) et les raccordements au réseau collectif. La zone étant desservie, le secteur n'est pas indicé « d » (minimum parcellaire).

La limitation de l'urbanisation passe par :

- la définition d'une emprise au sol et d'un COS faibles
- la protection des espaces libres et plantés (ajouts-compléments de trames EBC et espaces verts protégés)

Il existe un **secteur Nhi** (secteur naturel, très peu bâti, aux abords de l'aérodrome)

Secteurs à caractère naturel et paysager, non raccordés au réseau d'assainissement collectif, où la qualité des sites doit être préservée :

Des secteurs Nhd : secteurs à caractère naturel, à préserver, non desservis, dans lesquels il n'est pas prévu le développement de l'urbanisation (maintien d'un caractère pavillonnaire) et les raccordements au réseau collectif.

L'indice « d » implique un minimum parcellaire imposé pour la réalisation de l'assainissement autonome, minimum correspondant globalement à l'espace nécessaire pour l'écoulement, l'infiltration ou l'épandage.

Parallèlement, sur ces secteurs paysagers à préserver, la limitation de l'urbanisation passe également par :

- la définition d'une emprise au sol et d'un COS faibles
- la protection des espaces libres et plantés (ajouts-compléments de trames EBC et espaces verts protégés)

Secteurs naturels et paysagers, boisés, non bâtis et non desservis, situés à proximité de l'axe autoroutier et de la zone de bruit de l'autoroute, soumis à l'application de l'article 52 de la loi Barnier et l'article L-111.1.4 du code de l'urbanisme (bande de recul inconstructible de 100 m depuis l'axe de l'A.63) :

Zonage N : espace naturel préservé, où les nouvelles constructions sont interdites (maintien de l'existant). L'ensemble de la zone N créée au sud de la commune, le long de l'autoroute, est couvert par des trames d'espaces verts protégés et espaces boisés classés.

Secteurs naturels non bâtis et non desservis, en limite de zones naturelles présentant un caractère de « coupures d'urbanisation » au titre de l'article L 146-2 du code de l'urbanisation (application de la loi Littoral) :

Zonage IIN : espaces naturels à préserver, avec maintien de l'existant mais pas d'extension ou nouvelles constructions aux abords des constructions existantes non raccordées.

c) Amélioration des espaces intermédiaires et différents sites

Les dispositions réglementaires du PLU sont améliorées pour préserver les paysages aux abords des espaces non bâtis, en évolution :

ajout de trames d'espaces verts protégés le long des voies en entrées de ville, sur les espaces de jardins publics, espaces verts des lotissements notamment.

II - DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES A PORTEE GENERALE

a) Adaptations des documents graphiques

- **Maîtrise de la hauteur des constructions :**

Les prescriptions de hauteur reportées au POS en vigueur, répondent aux directives données par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

L'expérience a montré que ces prescriptions de hauteurs portées au plan sont parfois inadaptées au caractère des lieux et aux dispositions visant à assurer le bon voisinage entre parcelles.

On constate en effet que les hauteurs autorisées au plan en vigueur sont supérieures à celles existantes (d'un étage en moyenne), et l'harmonie de ces quartiers résulte de la petite échelle en général R+1, qu'il conviendrait de préserver.

Les prescriptions de hauteurs sont donc abaissées, afin d'éviter des surélévations et constructions d'immeubles trop hauts par rapport à leur environnement direct : par exemple dans les quartiers rue et passage Bon-Air, rue d'Espagne, Kléber...

- **Protection d'immeubles intéressants**

La ZPPAUP garantit la protection des immeubles intéressants et constitutifs du patrimoine architectural de Biarritz ; la révision du PLU permet de compléter cette protection sur certains immeubles non protégés au titre de la ZPPAUP (notamment avenue Foch, le château du Helder, la Villa Cyrano, des immeubles rue Carnot, la gare SNCF,...)

- **Préservation du caractère paysager de certains quartiers**

Certains des sites présentant un caractère paysager majeur n'avaient pas été pris en compte dans le POS précédent.

Un certain nombre d'espaces en jardins, plantés, ne sont pas protégés par le POS actuel ; en particulier dans le quartier de la rue d'Espagne, avenue de Londres, de nombreux espaces plantés compris entre la clôture sur rue et la construction participent pleinement à la qualité paysagère du quartier et doivent être protégés : ajout d'une trame « espaces verts protégés » (petits ronds au plan).

L'entrée de ville Avenue Kennedy

Le PLU révisé définit des dispositions réglementaires garantissant la qualité paysagère de certains quartiers qui présentent un caractère paysager à préserver.

Sur l'avenue Kennedy on constate un étalement progressif vers le sud (vers la gare) des commerces et services le long de l'axe, ce qui entraîne :

- l'altération des quartiers résidentiels : suppression systématique des clôtures traditionnelles, des espaces plantés remplacés par des parkings, multiplication des enseignes, panneaux...
- des problèmes de sécurité liés au stationnement le long la voie et la multiplication d'entrées sorties de véhicules
- la dévitalisation progressive des pôles commerciaux existants : concurrence trop forte sur un même secteur, trop d'offre dans un quartier restreint (exemple boulangeries).

Le PLU révisé définit des dispositions réglementaires permettant la limitation du développement commercial en entrées de ville, afin de préserver les pôles commerciaux de quartier et éviter la dégradation du paysage le long de voies majeures : ajout de trames « espaces verts protégés » entre la clôture et la façade des constructions existantes, sur une bande de largeur 5 à 15 m.

Le quartier d'Hiver :

Le patrimoine bâti et architectural est d'ores et déjà protégé au titre de la ZPPAUP. Le PLU permet de préserver la qualité paysagère du quartier, en introduisant des trames « espaces verts protégés » autour des constructions existantes, en particulier entre la clôture et la façade des constructions. Cette disposition traduit la reconnaissance de l'intérêt paysager du site et empêche une densification dommageable du quartier.

Estagnas :

Le zonage PLU révisé permet :

- d'améliorer et compléter la protection des espaces boisés et paysagers majeurs
- de maîtriser l'évolution urbaine du quartier et préserver l'équilibre bâti/ espaces boisés
- de différencier le zonage immeubles collectifs (zonage UH) et le zonage maisons individuelles, villas (zonage type UDa)
- d'empêcher les constructions en bordure de route à l'est de la zone (coupure verte nécessaire)

La RN 10 :

Ajout de trames « espaces verts protégés » le long de la RN 10, de part et d'autre de la voie, devant les façades commerciales.

b) Amélioration du règlement

La révision du PLU doit permettre d'améliorer et compléter le règlement, pour résoudre quelques cas qui n'avaient pas été prévus au règlement du POS en vigueur, et pour répondre à des évolutions récentes et améliorer l'instruction des dossiers.

Notamment :

- . les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), des installations au sol et en sous sol (piscines et parkings souterrains) et des voies privées
- . le règlement de la zone UGi (emprises, hauteurs)
- . les règles relatives aux reconstructions après sinistre
- . les règles de stationnement : relecture et complément de l'article 12
- . les règles d'aspect extérieur des constructions : relecture et mise à jour de l'article 11 (aspect des balcons, aspect des toitures, définition des dispositions particulières et des pentes des toits, définition d'une palette de couleurs, etc...)

c) Application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, article 52 de la loi Barnier

Il convient de maîtriser l'évolution des entrées de ville et des zones d'activités tout en respectant les contraintes de recul et d'inconstructibilité de part et d'autre des voies classées à grande circulation, imposées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 52 de

la loi Barnier (portant notamment disposition sur l'urbanisation le long de certaines voies en entrée de ville).

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme incite à remodeler la périphérie urbaine et les entrées de ville et à assurer une bonne insertion des zones et des extensions urbaines.

L'application de cet article doit être un moteur de requalification, à la fois des axes routiers et des implantations qui les jouxtent.

Paysage : le PLU révisé complète les dispositions réglementaires garantissant la qualité paysagère des entrées de ville, en application de la Loi Paysage et de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme : ajout de trames « espaces verts protégés » le long de la RN 10 et de l'autoroute A 64, de part et d'autre des voies, sur certaines séquences.

Fonctions : le PLU révisé définit des dispositions réglementaires permettant la limitation du développement commercial en entrées de ville, afin de conforter les pôles commerciaux existants et de développer leur synergie en préservant les pôles commerçants de quartiers.

Il s'agit également d'éviter la dégradation du paysage le long de voies majeures, l'altération des quartiers résidentiels correspondants et l'insécurité causée par le stationnement le long ces voies ou la multiplication d'entrées sorties de véhicules : exemple avenue Kennedy.

De ce fait des dispositions particulières visant à interdire l'implantation de commerces nouveaux le long de certains axes d'entrée de ville sont fixées dans certains secteurs d'entrée de ville.

d) Terrain pour les gens du voyage : création d'une zone UGv dans le secteur de Maysonnabe destinée à l'accueil des gens du voyage (capacité 6 à 8 familles).

III – ESPACES VERTS PROTEGES ET E.B.C.

L'examen des espaces verts protégés est menée dans le cadre de la révision du PLU, afin de mieux protéger les sites majeurs pour :

- améliorer le document d'urbanisme (suppression d'EBC erronés ou ne correspondant pas à un espace naturel, compléments d'EBC) ; (carte générale EBC - espaces verts avant/après),
- préserver les coupures vertes principales,
- compléter le règlement afin de l'adapter aux fonctions et besoins (par exemple réalisation d'aménagements légers, et création de SHON dans certaines zones).

IV – EMBLEMENTS RESERVES

Mise à jour de l'ensemble des emplacements réservés du POS en vigueur :

- . Suppression des emplacements réservés lorsque les projets ont été réalisés.
- . Création de nouveaux emplacements réservés sur les espaces objets de projets (notamment Sabaou-Kléber, stade d'Aguiléra, parking paysager sud Rocailles, ...)
- . Examen et mise à jour des alignements, notamment : rue Gabrielle Dorziat, rue Pasteur, Rond-point Négresse, Mariano, Alan-Seeger, Pioche, rue Matelotte, Maréchal Juin, liaison Kennedy, Larrepunte, rue de Simonnet
- . Mise à jour de la configuration des ER existants

V – DEMANDES PARTICULIERES - Prise en compte de points particuliers visant à améliorer la constructibilité ou la protection d'espaces

Depuis la dernière modification du POS, un certain nombre de cas particuliers importants sont apparus, qui ont posé des problèmes lors de l'instruction ou pour la réalisation de projets.

Evaluation de la faisabilité des cas particuliers les plus importants et modification du document réglementaire, dans le cas où l'amélioration des dispositions est conforme aux objectifs du PLU.

VI – TOILETTAGE - MISE A JOUR - APPLICATION DE LA LOI S.R.U.

a) MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique accompagnent le dossier de PLU sous la forme d'une liste et de plans graphiques reprenant l'ensemble des servitudes ; ces servitudes s'imposent au PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, la liste et les plans de servitudes d'utilité publique sont mis à jour ; notamment sont reportées au plan graphique des servitudes et listées.

b) PLANS DE ZONAGE – NOUVELLE NOMENCLATURE :

Les plans de zonage du PLU seront transcrits sur un support informatisé et présenteront un aspect différent de celui du POS en vigueur. A cette occasion des compléments de prescriptions et informations pourront être portés au plan de zonage.

La loi SRU modifie la nomenclature des zonages :

- Zones urbaines dites « **zones U** »
- Zones à urbaniser dites « **zones AU** »
- Zones agricoles dites « **zones A** »
- Zones naturelles et forestières dites « **zones N** »
- Suppression des zones NB, transcrites soit en zones Urbaines, soit en zones Naturelles

c) REGLEMENT

La loi SRU modifie la mise en forme et le contenu du règlement :

- **Inversion des articles 1 et 2 du règlement** pour chaque zone.

. l'article 1 édicte « les occupations et utilisations du sol interdites »

. l'article 2 édicte « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

- **Suppression du minimum parcellaire** (article 5 du règlement), sauf lorsqu'il est justifié par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

La nouvelle loi SRU ne permet plus d'utiliser les règles relatives au minimum parcellaire pour gérer la morphologie urbaine ; cette disposition présente des conséquences lourdes quant à l'évolution de quartiers.

La mise en œuvre de règles adaptées à la qualité des lieux suppose l'analyse des espaces libres et de nouvelles dispositions réglementaires.

Les différentes **dispositions réglementaires graphiques possibles** :

– Introduction d'une trame d'espace vert au titre de la loi paysage,

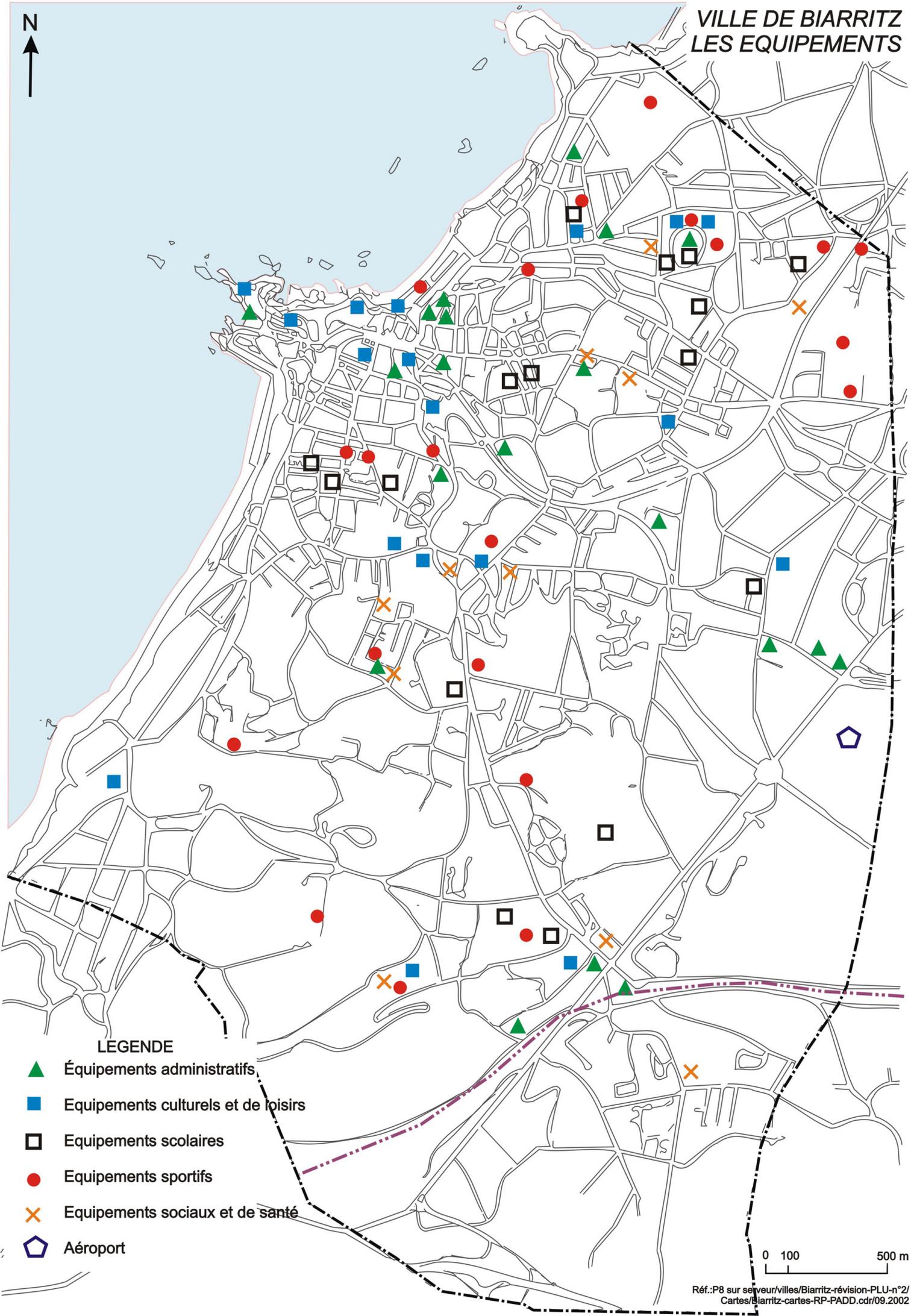
– Introduction d'une ligne d'implantation des constructions,

– Introduction d'une bande constructible stricte.

A adapter en fonction des quartiers.

Intégration des ZAC au PLU : ZAC d'Hurlague, ZAC de Roumagnac, ZAC des Rocailles

ANNEXES - CARTOGRAPHIQUES



LEGENDE

-  Équipements administratifs
-  Équipements culturels et de loisirs
-  Équipements scolaires
-  Équipements sportifs
-  Équipements sociaux et de santé
-  Aéroport

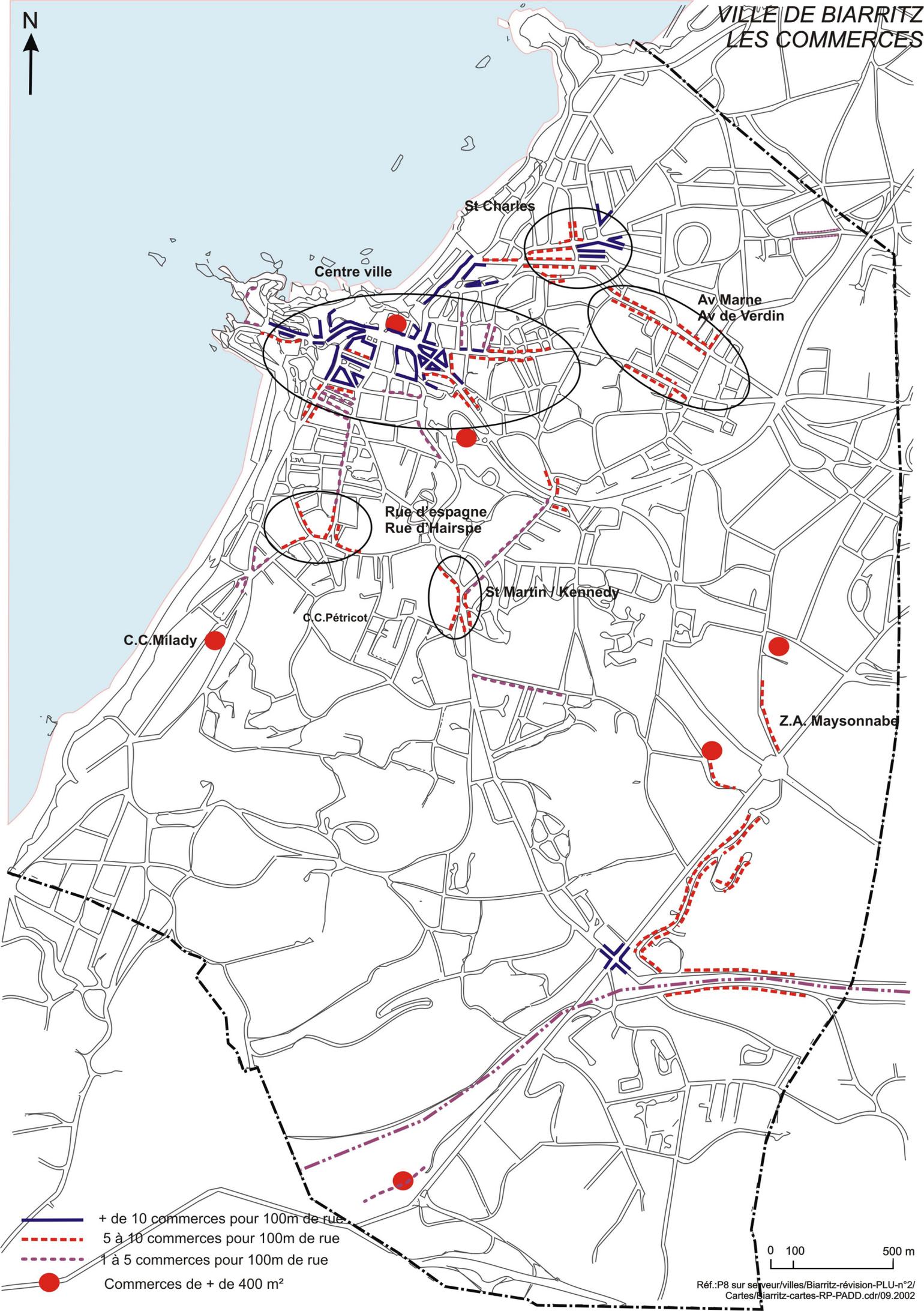
0 100 500 m

VILLE DE BIARRITZ LES ACCES AU CENTRE VILLE HIERARCHISATION DE LA VOIRIE



- LEGENDE**
-  Accès au centre ville
 -  Carrefours principaux
Noeuds de circulation
 -  A 63
 -  RN 10
 -  tracé BAB
 -  liaisons interquartiers, transversales

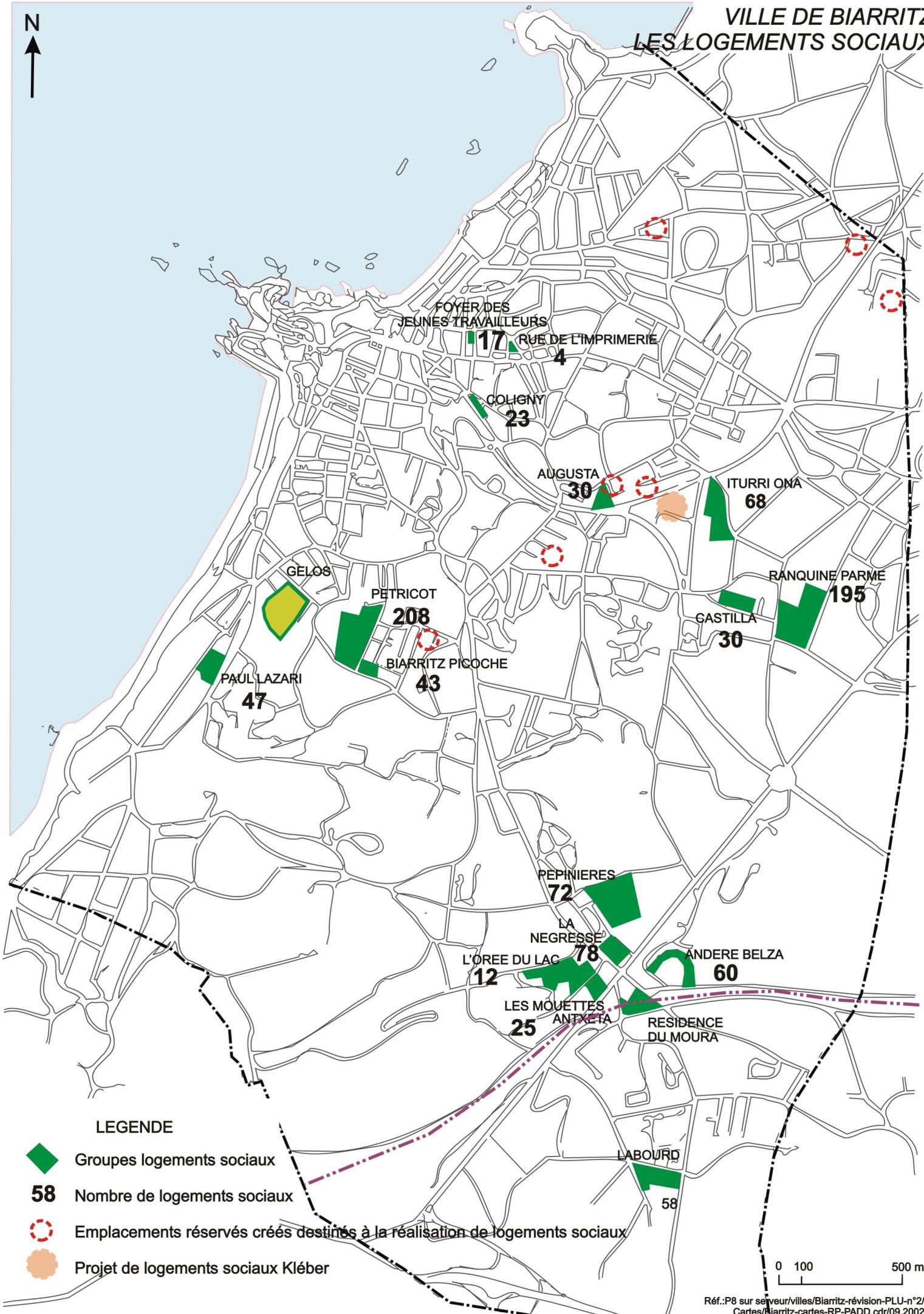
0 100 500 m



- + de 10 commerces pour 100m de rue
- 5 à 10 commerces pour 100m de rue
- 1 à 5 commerces pour 100m de rue
- Commerces de + de 400 m²

0 100 500 m

VILLE DE BIARRITZ LES LOGEMENTS SOCIAUX

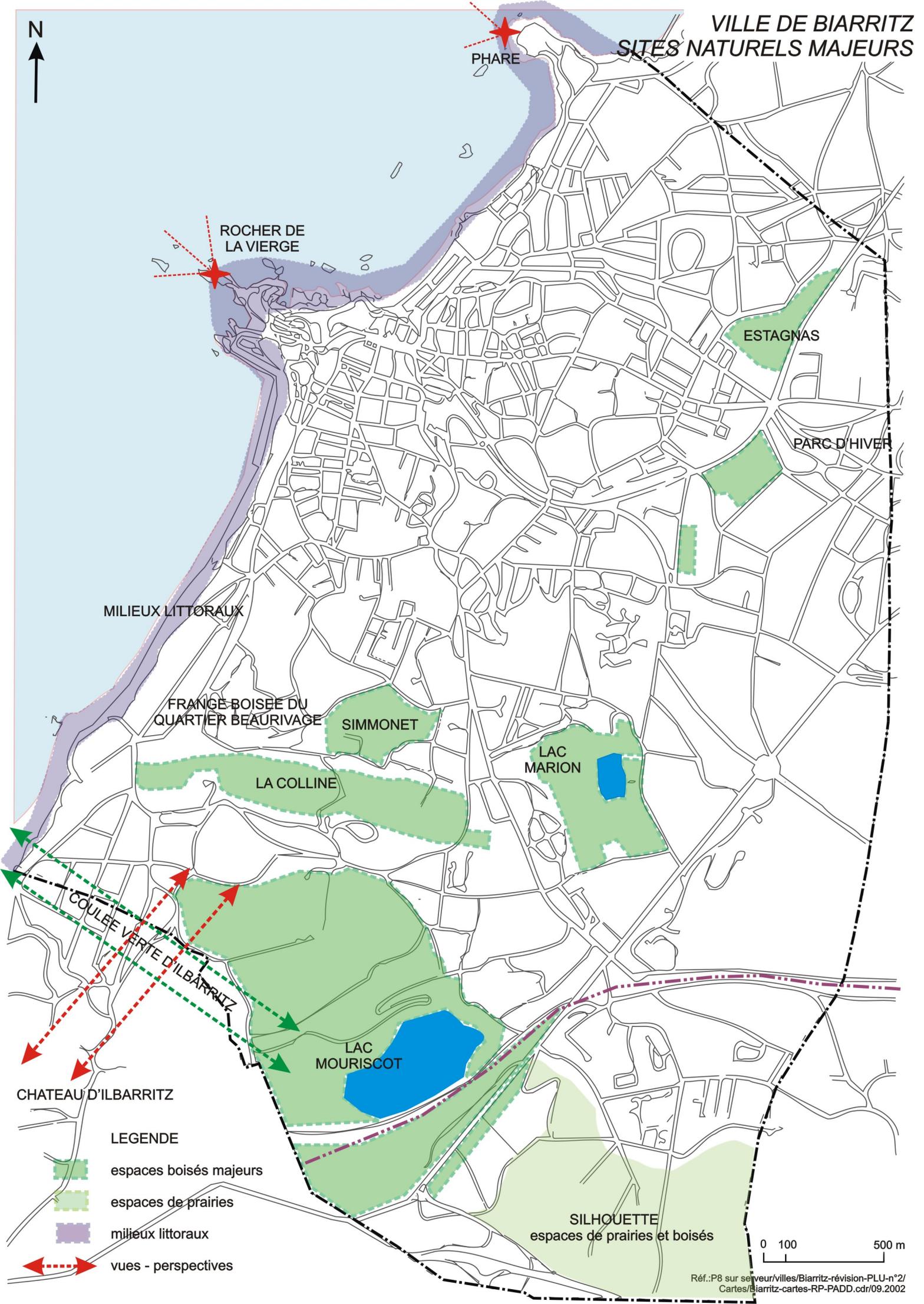


LEGENDE

-  Groupes logements sociaux
- 58** Nombre de logements sociaux
-  Emplacements réservés créés destinés à la réalisation de logements sociaux
-  Projet de logements sociaux Kléber

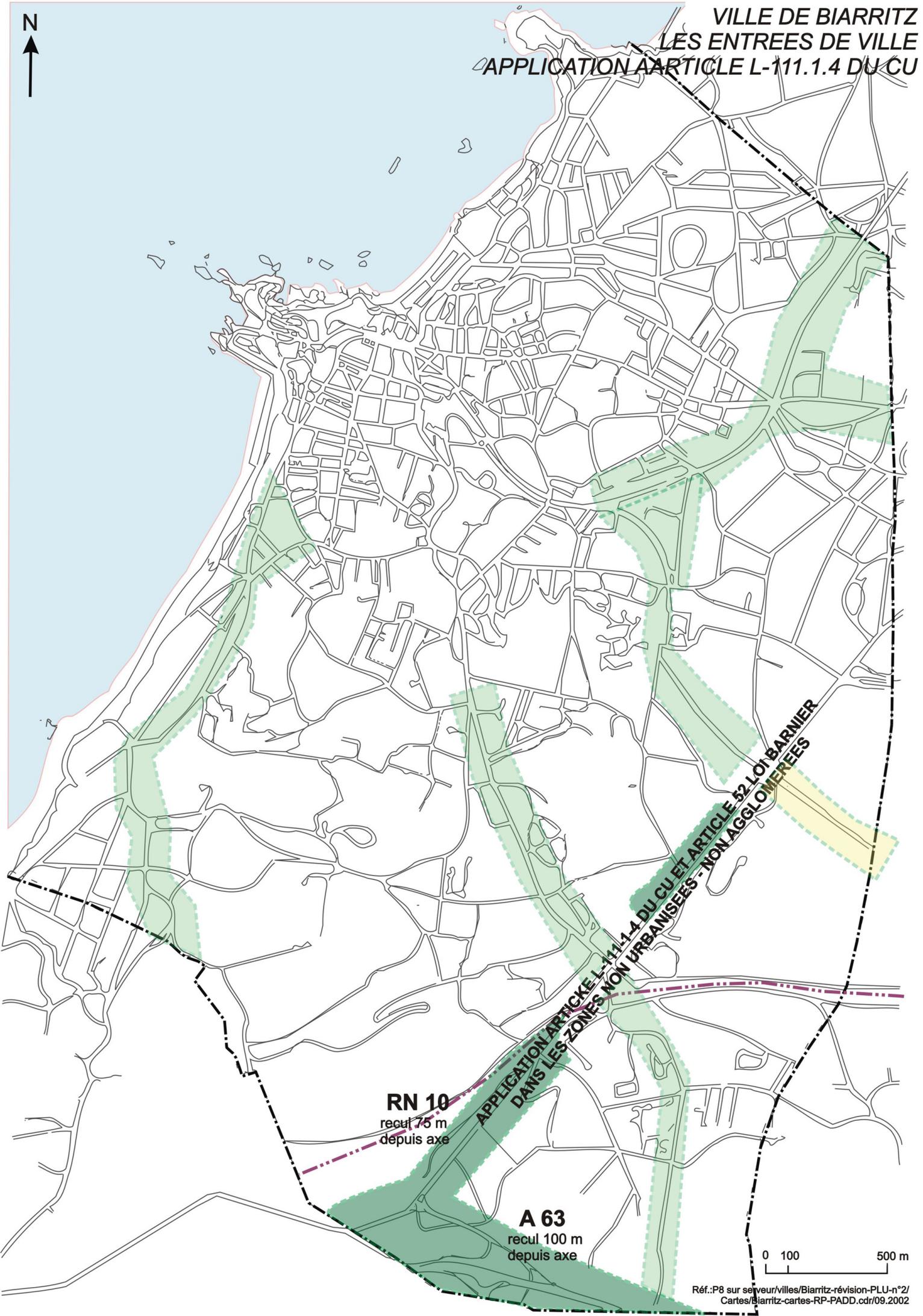
0 100 500 m

VILLE DE BIARRITZ SITES NATURELS MAJEURS





VILLE DE BIARRITZ
LES ENTREES DE VILLE
APPLICATION A L'ARTICLE L-111.1.4 DU CU



RN 10
recul 75 m
depuis axe

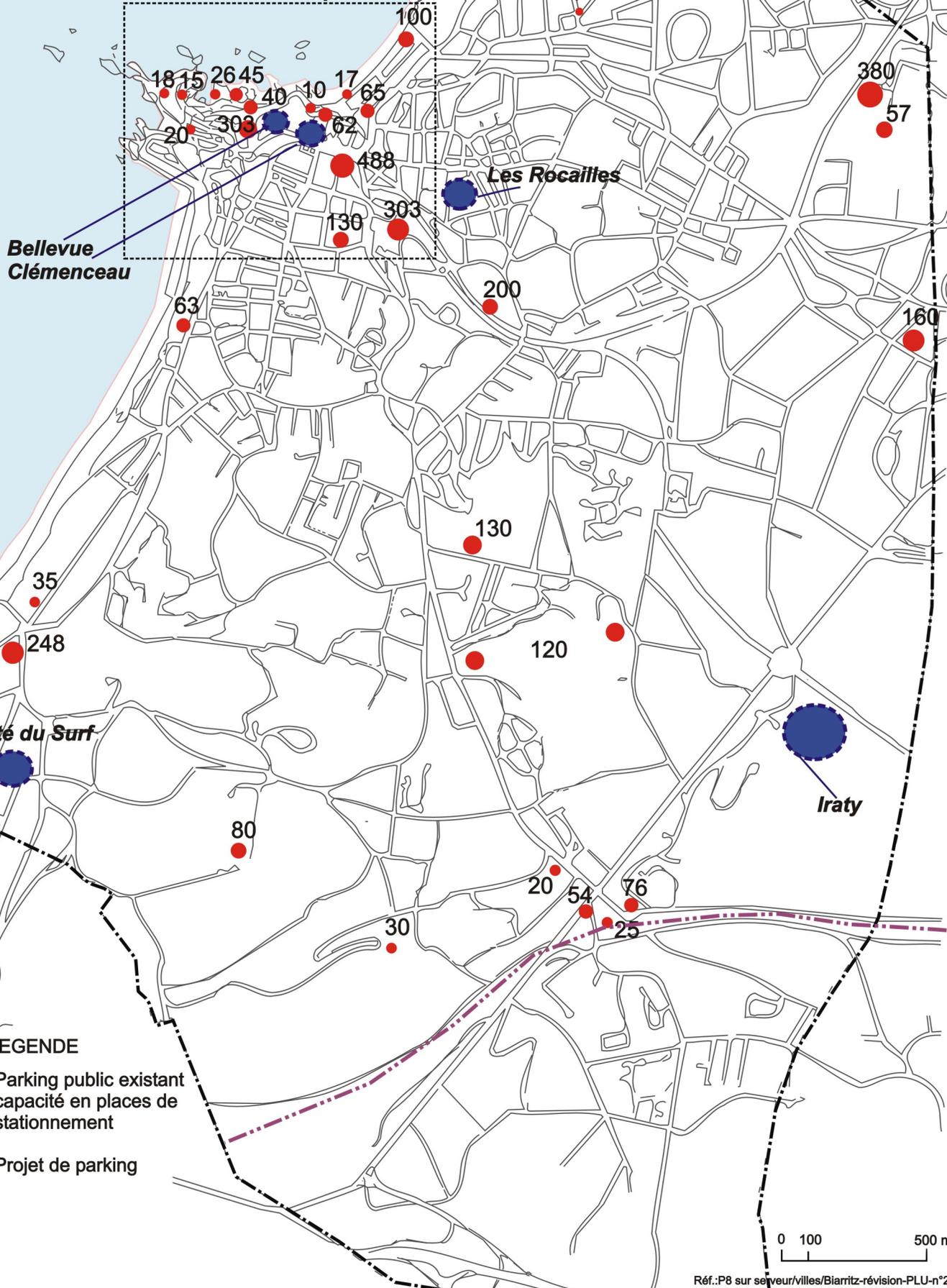
APPLICATION ARTICLE L-111.1.4 DU CU ET ARTICLE 52 LOI BARNIER
DANS LES ZONES NON URBANISEES - NON AGGLOMEREES

A 63
recul 100 m
depuis axe

0 100 500 m



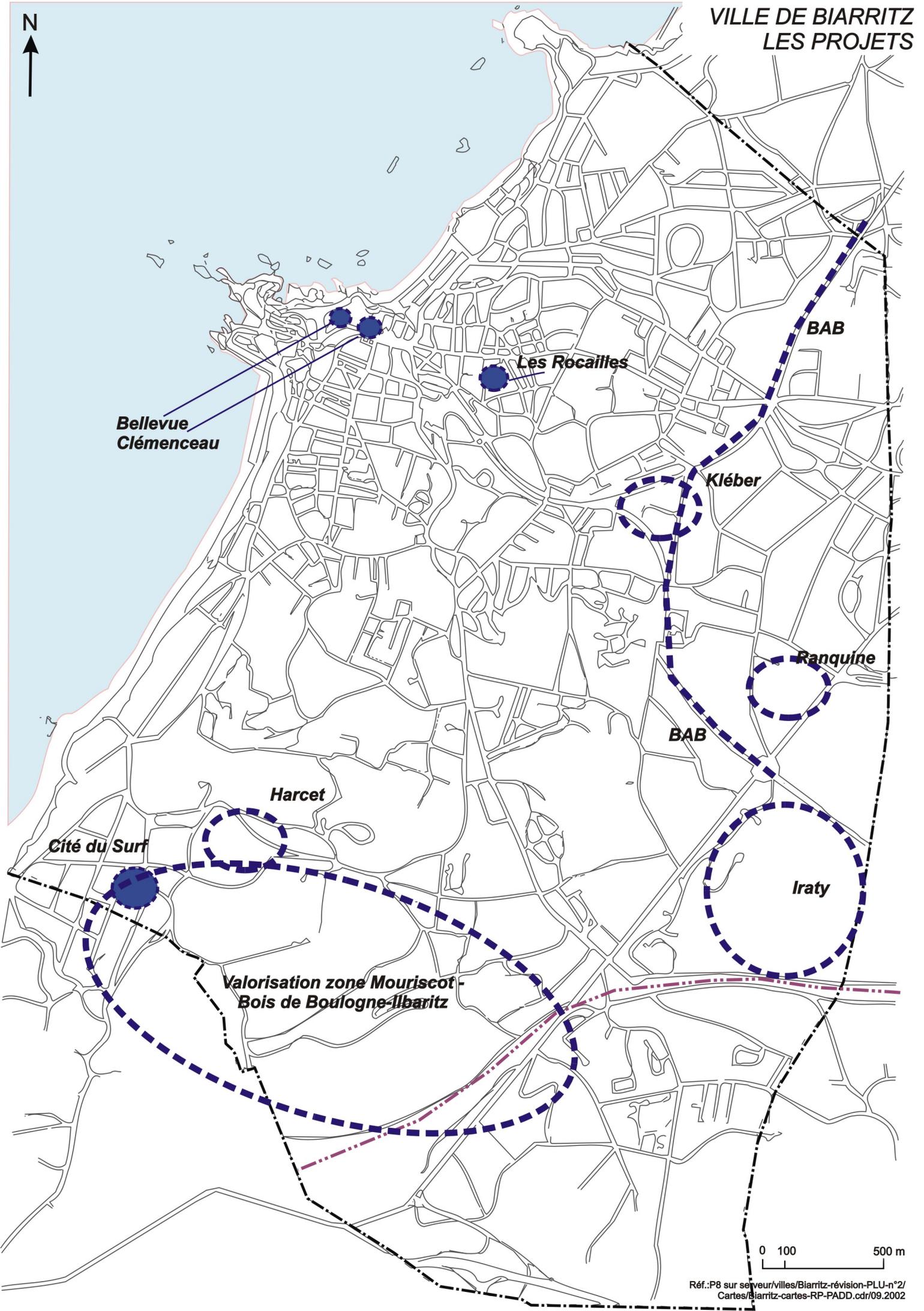
Total capacité parkings
 encadré : 1697 places



LEGENDE

- Parking public existant
248 capacité en places de stationnement
- Projet de parking

0 100 500 m



**Bellevue
Clémenceau**

Les Rocailles

Kléber

Ranquine

Harcet

Cité du Surf

**Valorisation zone Mouriscot -
Bois de Boulogne-Ibaritz**

Iraty

0 100 500 m

Révision du P.L.U.
Mouvements d'Espaces Boisés Classés (EBC)
Application de la Loi Littoral, article L 146-2 du CU

-  **A1** Classements
-  **B1** Déclassements
-  **C1** Classements-déclassements sur même site

