

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

BIARRITZ

**PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.**

REVISION SIMPLIFIEE N°1
Aménagement du Centre Technique Municipal - Avenue Migron

DOSSIER D'APPROBATION

**RAPPORT DE PRESENTATION DE LA
REVISION SIMPLIFIEE N°1**

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
Modification n°1				01.10.04
Modification n°2				07.04.05
Modification n°3				.12.06
Révision simplifiée n°1				

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DIAGNOSTIC

- I.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE
- I.2. LA POPULATION
- I.3. L'HABITAT
- I.4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES
- I.5 - LES EQUIPEMENTS
- I.6 LA VOIRIE - LES DEPLACEMENTS
- I.7 LES RESEAUX, LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

CHAPITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- II.1 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES MILIEUX NATURELS
- II.2 - L'OCCUPATION DU SOL
- II.3 - HABITATS NATURELS ET ESPECES
- II.4 – VALEUR PATRIMONIALE
- II.5 – SENSIBILITE DU SITE
- II.6- LA DESSERTTE
- II.7 - LES RISQUES / LES CONTRAINTES

CHAPITRE III

**LE PROJET D'ACCUEIL DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL
LES CHOIX RETENUS - LE PROJET
LES OBJECTIFS DU P.L.U. / DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU**

- III.1. PRESENTATION DU PROJET ET DES CHOIX RETENUS
- III.2 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

CHAPITRE IV

**INCIDENCES DU PROJET ET DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT
PRISE ENCOMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

- IV.1 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.
 - IV.1.1 - Incidences sur l'environnement, les milieux naturels et le paysage
 - IV.1.2 - Incidences sur l'activité agricole
 - IV.1.3 – Incidences sur les conditions d'accès, de circulation
 - IV.1.4 - Incidences sur le milieu humain – les habitants
 - IV.1.5 - Incidences sur la sécurité et la santé publique
 - IV.1.6 - Incidences sur les réseaux
 - IV.1.7 - Incidences sur le patrimoine archéologique
- IV.2 - COMPATIBILITE AVEC LES ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX
- IV.3 - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
 - IV.3.1 – Compatibilité avec les normes nationales.
 - IV.3.2 – Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique.
- IV.4 - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
 - IV.4.1 – COMPATIBILITE AVEC LES NORMES NATIONALES.
 - IV.4.2 – COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

MODIFICATION DES SURFACES DE ZONAGE

PREAMBULE

Parmi les orientations 2001/2010 énoncées dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT, ayant fait l'objet d'un débat, figure notamment comme priorité la création de logement locatifs supplémentaires, notamment de logements sociaux.

Pour concrétiser cet objectif prioritaire, différentes mesures étaient adoptées dont l'inscription de « réserves » ou servitudes au PLU, destinées à la mise en œuvre de logements.

Par ailleurs le PLU approuvé le 22 décembre 2003 annonçait la restructuration du site Kléber pour y construire 60 logements de type locatif, après réorganisation sur site du Centre Technique Municipal.

Toutefois en raison des multiples contraintes législatives (Loi littoral en particulier) et de la prise en compte des servitudes (ZPPAUP, ...), de respect des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et de la rareté et du coût du foncier, la ville a décidé après études d'urbanisme et réflexions, de concentrer son effort de création de logements supplémentaires sur les 3 hectares du site de Kléber.

Pour cela le Centre Technique Municipal doit être déplacé et reconstruit avenue de Migron.

L'actuel CTM, sur le site de Kléber



Photo aérienne du site projeté pour l'aménagement du nouveau CTM



Plan de localisation
Site d'accueil du nouveau CTM



Le PLU en vigueur classe les terrains concernés en secteur Na, avec un emplacement réservé n°41 destiné à l'aménagement de terrains de sports.

La présente révision simplifiée doit permettre d'adapter le document d'urbanisme P.L.U. afin de permettre l'aménagement du Centre Technique municipal sur les terrain avenue Migron, au sud de la commune.

CHAPITRE I

DIAGNOSTIC

I.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Biarritz est située dans le département des Pyrénées-Atlantiques, en bordure de l'Océan Atlantique.

Biarritz fait partie de l'arrondissement de Bayonne. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération de Bayonne-Anglet-Biarritz.

Deux grands axes routiers traversent la ville :

- Le boulevard du B.A.B. en cours de restructuration, qui assure la liaison entre les trois villes du district.
- La route nationale 10 (RN 10), épine dorsale nord-sud.

La commune est bordée et desservie par l'Autoroute A 63.

Une des sorties de l'autoroute (avec péage) est située au Sud-Est de la commune.

La liaison ferroviaire entre le Nord-Ouest de l'Espagne et la France traverse la commune de Biarritz et l'ensemble confère à la commune un rôle de nœud de circulation privilégié.

L'aérodrome permet une desserte et des relations aériennes, en particulier avec Paris.

La ville de Biarritz est un centre touristique et balnéaire prestigieux depuis le siècle dernier. La commune est entourée des communes d'Anglet au nord et à l'est, Arcangues au sud-est, Arbonne à l'est et Bidart au sud.

I.2. LA POPULATION

En 1999, la population était de 30046 habitants.

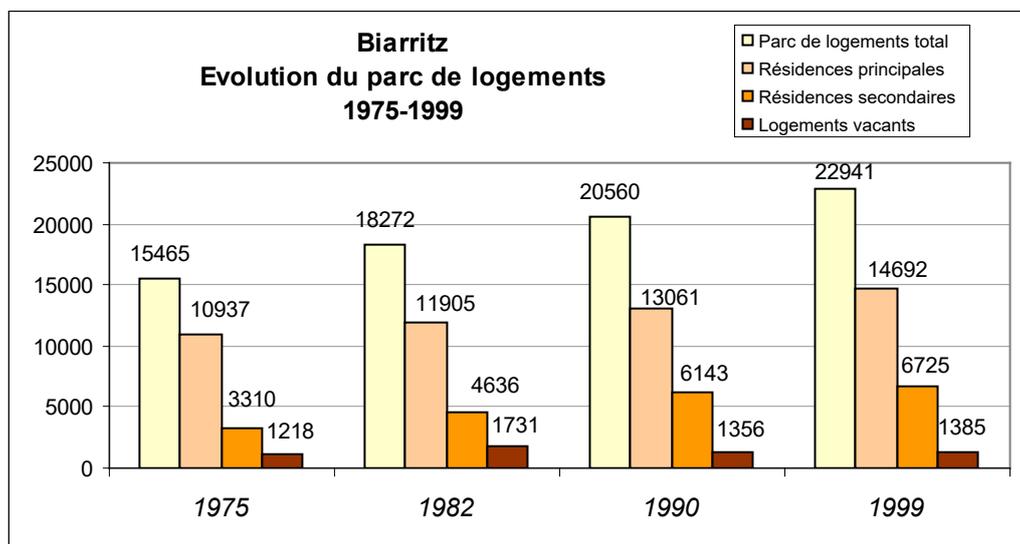
	<i>1968</i>	<i>1975</i>	<i>1982</i>	<i>1990</i>	<i>1999</i>
Population (sans double- compte)	26750	27595	26598	26742	30046

L'augmentation de la population, entre 1990 et 1999 est due à **l'arrivée de nouveaux habitants**

I.3. L'HABITAT

I.3.1 - EVOLUTION DU PARC DU LOGEMENTS SUR BIARRITZ

	1975	1982	1990	1999
Parc de logements total	15465	18272	20560	22941
Résidences principales	10937	11905	13061	14692
Résidences secondaires	3310	4636	6143	6725
Logements vacants	1218	1731	1356	1385



I.3.2 - LE RYTHME DE CONSTRUCTION SUR BIARRITZ :

L'évolution de la construction neuve, sur la période 1984-2002 a connu son point culminant en 1990, à l'époque du "boom immobilier", puis le rythme de construction a baissé progressivement jusqu'en 1994.

On remarque que l'on est passé de 629 logements par an en 1990 à 146 en 1994, soit une baisse du rythme annuel de 77 %. Après 1994, le rythme de construction redémarre lentement, la production de 1996 est inférieure au tiers de la production de 1990.

La production de logements neufs semble avoir profité essentiellement au parc de résidences principales.

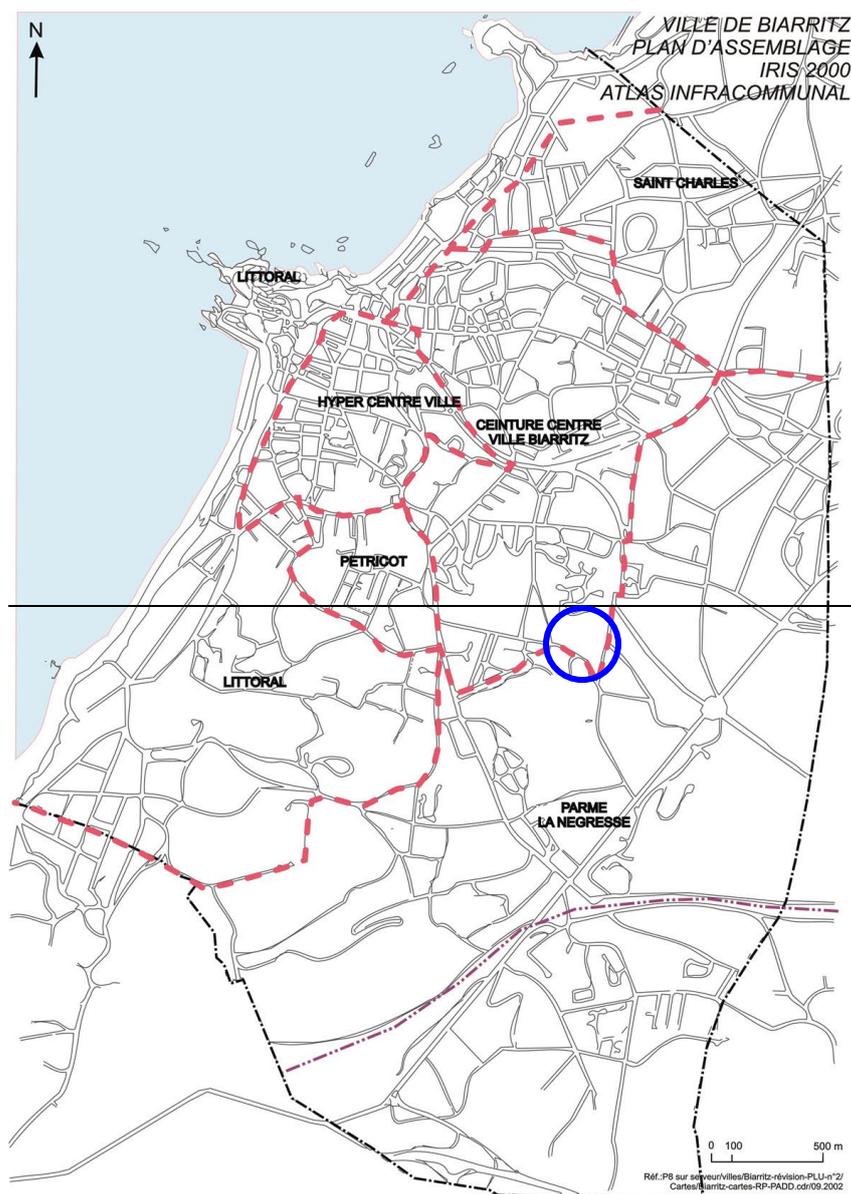
Le résultat global indique quand même une tendance à la primauté de la résidence principale dans la construction neuve (tendance vérifiée lors d'enquêtes d'étude de marché).

On peut estimer que la résidence secondaire représente moins de 20 % de la construction neuve sur les dernières années

I.3.3 - ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS PAR QUARTIERS

Source : Atlas infra-communal-2002-PACT

	CENTRE ANCIEN	CEINTURE CENTRE VILLE – NORD ET EST	LITTORAL	SAINTE CHARLES	PETRICOT	PARME – LA NEGRESSE
Résidences principales / Résidences secondaires	<i>Près d'1/3 des logements sont des résidences secondaires</i>	Présence non négligeable de la résidence secondaire (1/4 du parc de logements)	<i>Plus de résidences secondaires (50%) que de résidences principales (45%)</i>	<i>1/3 des logements sont des résidences secondaires</i>	<i>88% des logements sont des résidences principales</i>	<i>89% des logements sont des résidences principales dont 55% en maisons individuelles</i>
Collectifs	<i>80% des résidences principales sont en collectif</i>	80% des résidences principales sont en collectif		<i>2/3 des résidences principales sont en collectifs</i>	<i>2/3 des résidences principales sont en collectifs</i>	
Taux de vacance	<i>Une vacance supérieure à la moyenne du cœur d'agglomération (8%)</i>	Une vacance supérieure à la moyenne du cœur d'agglomération (8%)		<i>43% des logements datent d'avant 1948</i>		
Age des logements	<i>15% des logements datent d'après 1990 (opération "Plateau de la Gare")</i>	40% du parc datent d'avant 1948			<i>Plus de la moitié des logements datent des années 1950-75</i>	<i>Un habitat récent par rapport au cœur d'agglomération: 23% des logements datent d'après 1990</i>
Logements HLM	<i>1% seulement de logements HLM</i>	1% seulement de logements HLM	<i>3% seulement de logements HLM</i>	<i>Absence de logements HLM</i>	<i>17% de logements HLM</i>	<i>28% de logements HLM</i>
Couverture CAF	<i>54% de couverture CAF dans le parc privé (supérieur à la moyenne de l'agglomération)</i>	Un taux de couverture de la CAF pour l'aide au logement locatif privé plus important que la moyenne du cœur d'agglomération (57%)	<i>Un taux de couverture de la CAF pour l'aide au logement locatif privé important (65%)</i>	<i>Un taux de couverture de la CAF pour l'aide au logement locatif privé légèrement supérieur à la moyenne du cœur d'agglomération (53%)</i>	<i>Un taux de couverture de la CAF pour l'aide au logement locatif privé légèrement inférieur à la moyenne du cœur d'agglomération (40%)</i>	<i>Un taux de couverture CAF dans le parc locatif privé supérieur à la moyenne de l'agglomération (56%)</i>



I.4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Les grandes entreprises sont concentrées sur le B.A.B.

En terme d'emplois, les entreprises de plus de 100 salariés représentent en 1997 8790 emplois, dont 71 % sont sur le B.A.B. En 1992, ces grandes entreprises représentaient 7 798 emplois, dont 76 % sur le B.A.B.

63 % des entreprises de plus de 100 salariés sont des entreprises de commerce et services. Le B.A.B. exerce une forte attraction d'emplois. En 1990, il représentait un potentiel de plus de 47000 emplois pour un total d'environ 60 000 emplois sur la zone d'étude du P.L.H. Le B.A.B. offre donc 78 % des emplois de l'agglomération.

Les zones d'activités de Biarritz :

Zone d'activités de Mayonnabe : l'évolution de la zone d'activités de Mayonnabe illustre bien l'attractivité de Biarritz pour les entreprises : l'aménagement de la zone, d'une superficie de 96000 m², a été lancé en 1995. en 1999 elle était déjà remplie, avec 39 entreprises, concentrant 350 emplois..

Zone d'activités de La Négresse-Moura : la zone de La Négresse (comprenant aussi le secteur des rues du Moura et de Luis Mariano), d'une superficie totale de 300 000 m², était déjà quasiment saturée en 2002.

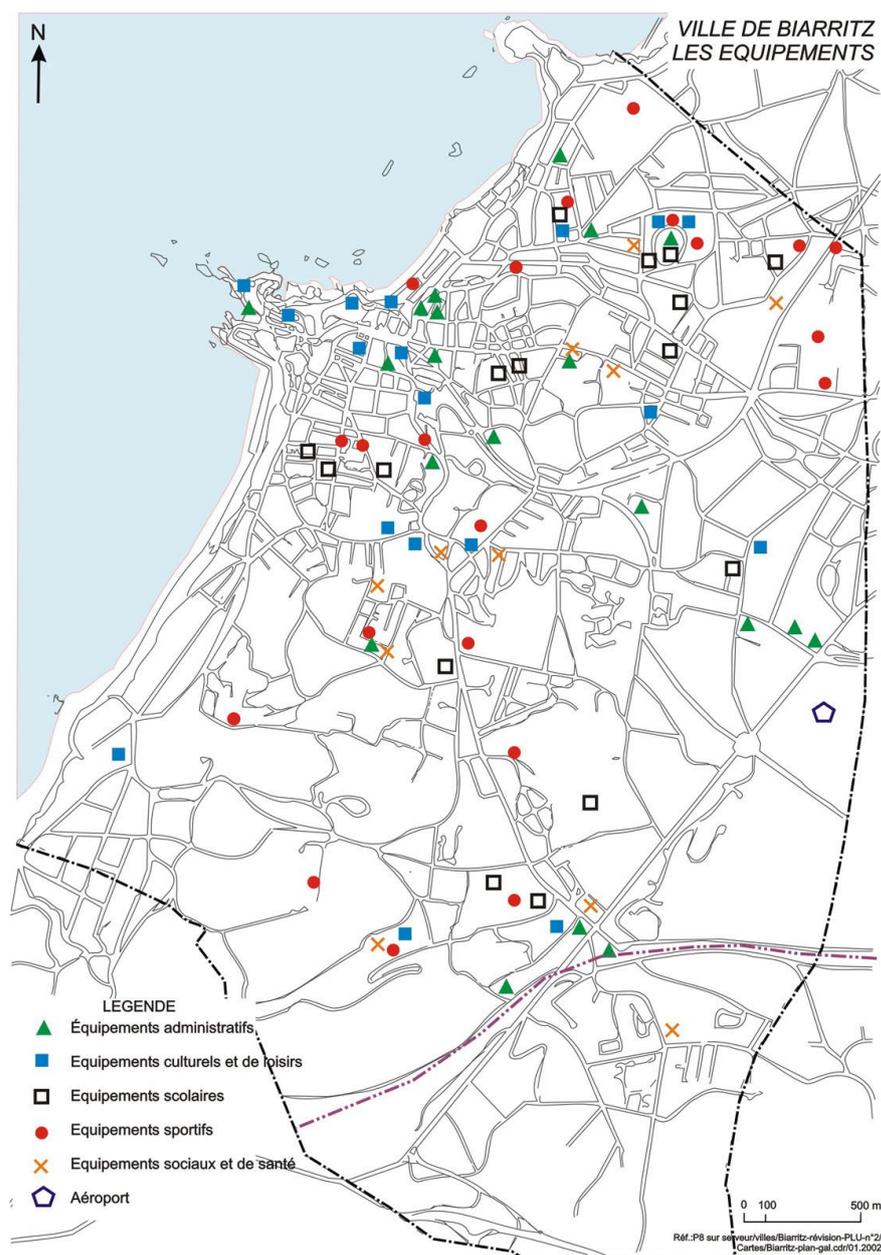
Ces deux zones sont caractérisées par la diversité des activités : on y trouve des entreprises de secteurs très variés, allant de la production industrielle et artisanale au commerce de gros et de détail, en passant par les services traditionnels ou de haute technologie, le transport, le bâtiment, les travaux publics, etc.

I.5 - LES EQUIPEMENTS

La ville de Biarritz, par son histoire de ville balnéaire, dispose de nombreux équipements, que ce soit sportifs, culturels ou de loisirs, sociaux, scolaires.

Les équipements administratifs principaux (Hôtel de Ville, Commissariat,...) se concentrent en centre ville, des équipements « de quartiers » (tels que les maisons de quartiers, équipements sociaux) se répartissent sur le territoire communal pour favoriser la vie de quartier.

La ville comporte également des équipements de santé (la polyclinique, l'institut médico-pédagogique, le centre départemental de transfusion sanguine, la médecine du travail), des équipements sportifs avec quelques secteurs importants (Aguiléra, Cité des Fleurs, golfs, piscine) et des équipements scolaires à proximité des principaux quartiers résidentiels.



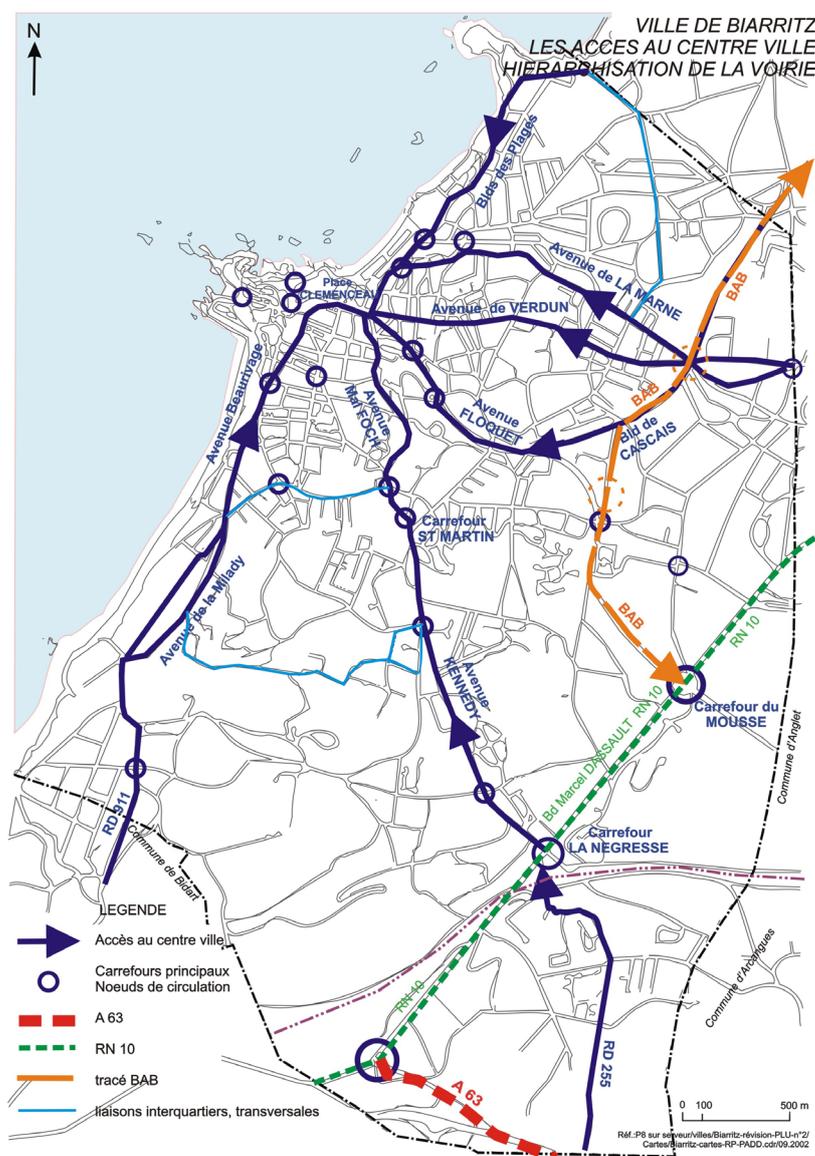
I.6 LA VOIRIE - LES DEPLACEMENTS

Biarritz n'est pas un lieu de passage mais une destination.

L'effort à engager en matière de circulation n'est pas seulement l'amélioration des relations entre le centre-ville de Biarritz et ceux de Bayonne et d'Anglet. La priorité pour Biarritz est d'aider les visiteurs (notamment les touristes) à accéder à ses sites, à ses équipements publics, à son bord de mer, à ses commerces.

Biarritz est, pour l'essentiel, à l'écart des grands transits qui se font à travers l'agglomération, vers le sud de la Côte Basque et l'Espagne, car le chemin de fer, la route nationale 10, l'autoroute A 63, jouxtent la ville, sans la pénétrer.

- Une seule pénétrante majeure nord sud à Biarritz et dans le BAB : la RN 10 (trafic de 25000 véhicules-jour, jusqu'à 40000 véhicules- jour n été)
- Un bouclage A 63 qui ferme le BAB
- Une pénétrante sud-est : la RD 932, « entonnoir » qui rentre dans le BAB, prolongé par la bretelle d'Artixague.
- La A 64, section gratuite) à l'est.
- Le BAB



L'étude du Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération (PDU) s'est principalement fixé les objectifs suivants :

- Garantir la sécurité de tous les déplacements, quel qu'en soit le mode,

- Réduire le poids de la voiture sur l'espace urbain, par une meilleure gestion du stationnement et une diminution du trafic automobile,
- Aménager et agir sur le réseau principal de voirie,
- Proposer un accès à la ville et un usage de l'espace public efficaces et partagés
- Changer les pratiques de déplacements et développer l'usage des transports collectifs et des modes doux.

I.7 LES RESEAUX, LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

I.7.1 - L'ASSAINISSEMENT

Le système d'assainissement de Biarritz peut être scindé en deux secteurs distincts :

- le secteur dit du « Port des Pêcheurs » qui correspond au bassin de collecte du centre-ville et correspond à un réseau exclusivement unitaire ;
- le secteur dit de « Chabiague » qui correspond à la partie sud de la commune ou se développent à la fois un réseau unitaire et un réseau séparatif.

I.7.2 – L'EAU POTABLE

La totalité de l'eau potable distribuée à Biarritz par la Lyonnaise des Eaux, société concessionnaire, titulaire d'un contrat d'affermage, est produite par le Syndicat mixte de l'Usine de la Nive (SMUN).

Volume d'eau produit et fourni à la Ville de Biarritz (1996)	3 078 765 m ³
Volume distribué	2 781 165 m ³
Rendement hydraulique	0,903

La production liée à la seule rivière Nive - la Nive et son bassin versant permettent d'alimenter chaque jour 200 000 habitants en hiver soit près de 30% de la population du département et 400000 en été - est évidemment rendue fragile par son unicité.

I.7.3 – LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

(Source : CABAB ; 2002)

L'élimination (collecte et traitement) des déchets ménagers et assimilés relève d'une **compétence de la Communauté d'Agglomération de Bayonne - Anglet - Biarritz** (ex district) depuis 1978.

Cette compétence se décline en différentes missions dont les principales sont les suivantes :

- la collecte et le traitement des ordures ménagères et des déchets assimilables produits par les commerçants,
- les collectes sélectives et le recyclage des déchets ménagers,
- la récupération et le traitement des déchets ménagers volumineux et spécifiques.

Les objectifs de ces missions sont les suivants :

- offrir un service complet et de proximité aux usagers : collecte des ordures ménagères, collectes sélectives des recyclages, collecte des déchets encombrants, récupération des déchets volumineux et spécifiques dans les déchetteries, ...
- développer la valorisation matière, organique et énergétique des déchets pour valoriser 75 % des déchets d'emballages ménagers .

CHAPITRE II

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES MILIEUX NATURELS

(Source : atelier BKM, avril 2007)

Description du milieu

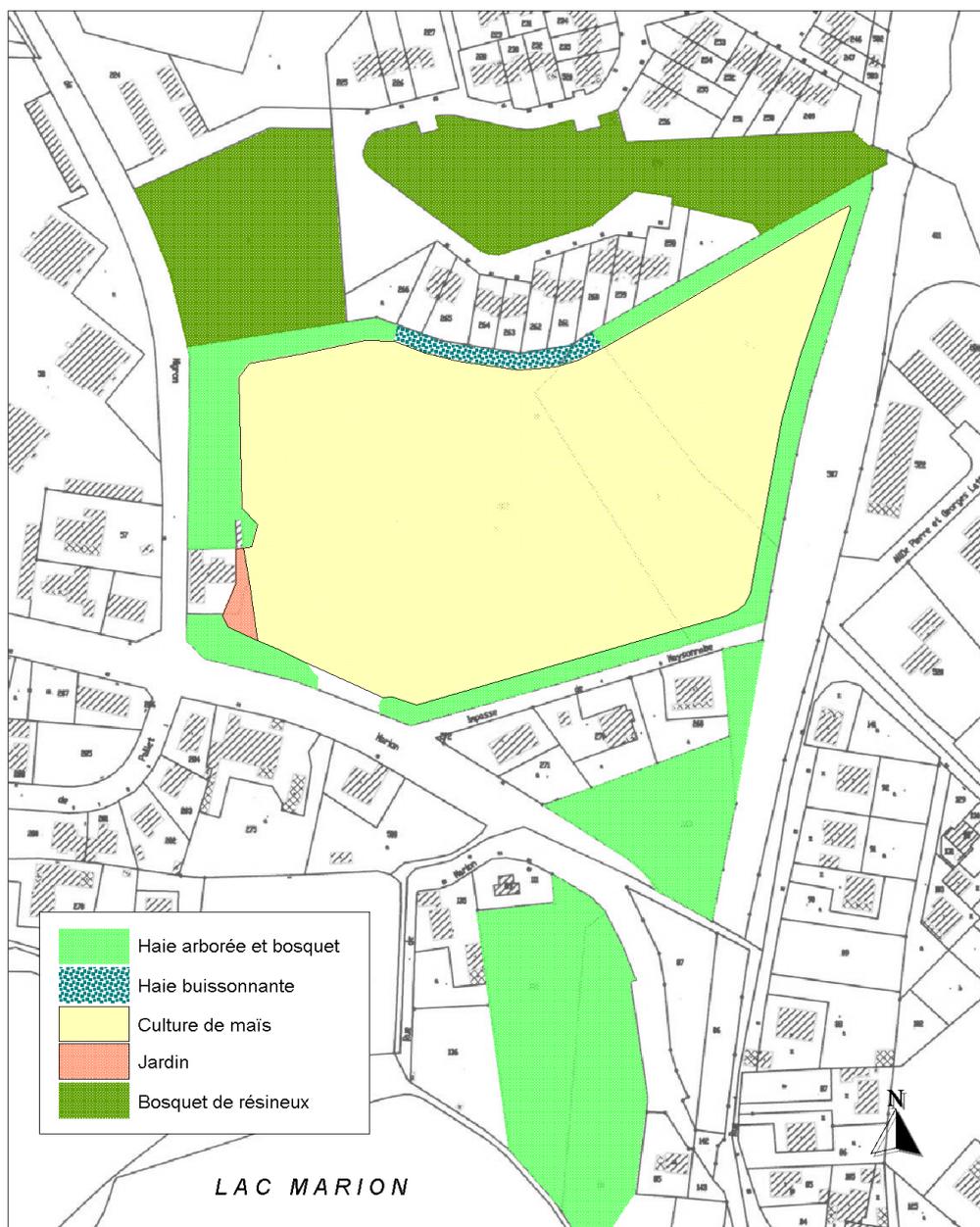
▪ Fonctionnement écologique



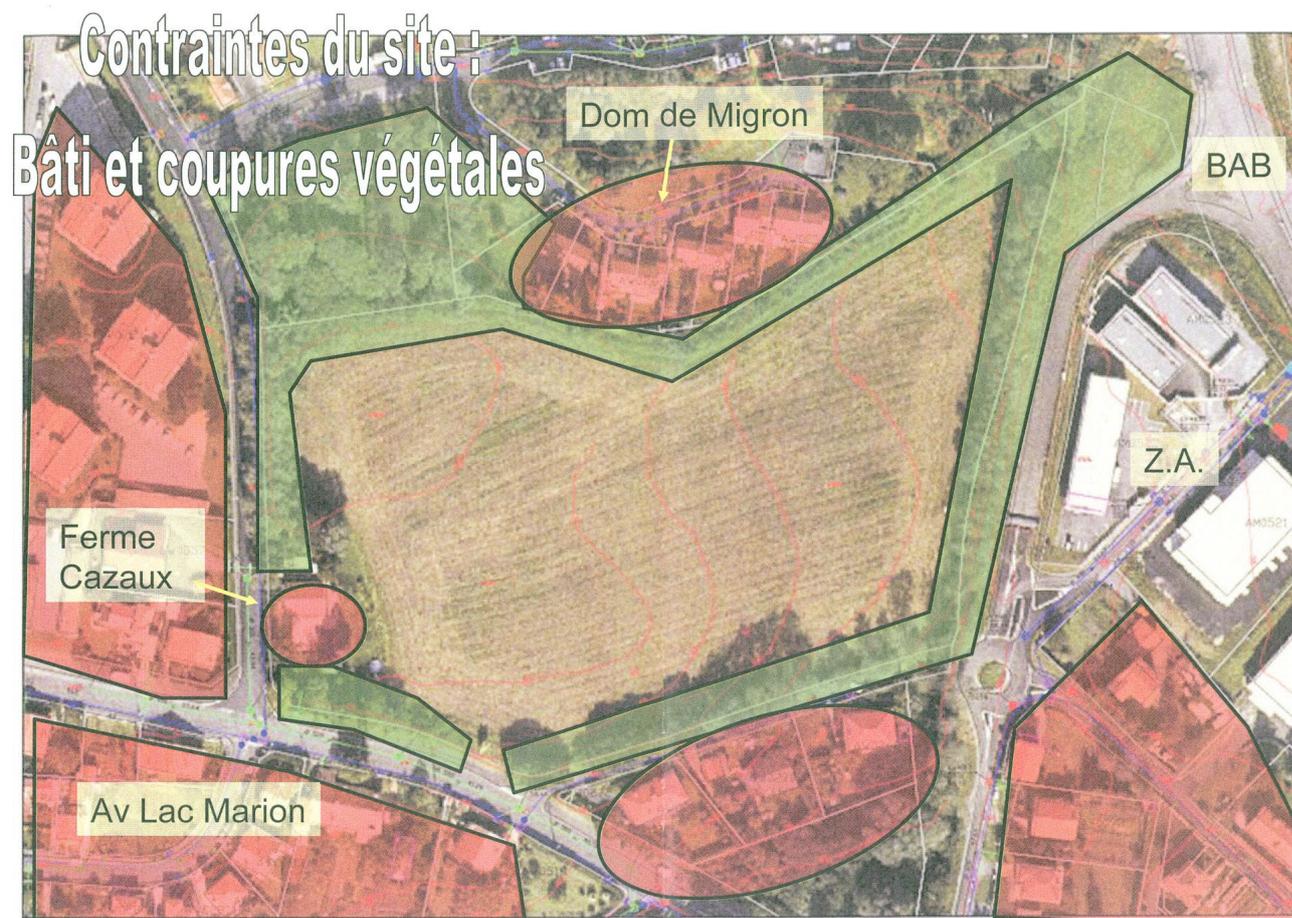
Situé à une centaine de mètres au nord du lac Marion d'intérêt écologique et paysager, le site constitue l'une des dernières enclaves d'espaces « naturels » au sein de l'agglomération de Biarritz.

Ces deux sites sont reliés entre eux par une zone de connexion biologique (corridor) matérialisée par une bande boisée orientée nord-sud. Ce corridor est probablement favorable aux déplacements de mammifères et d'oiseaux entre les deux zones « naturelles ».

Le site est également directement connecté aux espaces boisés localisés en limite nord, ce qui renforce la fonctionnalité écologique du territoire.



A l'est, la présence d'une route large, à forte circulation, constitue une véritable barrière aux déplacements de la faune et empêche ainsi toute connexion entre la zone étudiée et les boisements est.



II.2 - L'OCCUPATION DU SOL



LES TERRAINS RETENUS POUR L'AMENAGEMENT DU NOUVEAU CTM SONT OCCUPES PAR DES TERRES AGRICOLES.

ILS SONT BORDES :

- PAR LA FERME CAZAUX ET DES HABITATIONS AU NORD, A L'OUEST ET AU SUD
- PAR LE DOMAINE BOISE DE MIGRON AU NORD-OUEST
- PAR LA ZONE D'ACTIVITES A L'EST ET LE BAB

II.3 - HABITATS NATURELS ET ESPECES

(Source : atelier BKM, avril 2007)

Les espaces présents au sein du site n°1 sont marqués par un fort degré d'artificialisation. En effet, la parcelle concernée par l'étude est occupée par une culture de maïs, bordée de haies plus ou moins hautes et plus ou moins continues, généralement diversifiées en strates de végétation.

Elles sont composées essentiellement de robiniers faux-acacias (*Robinia pseudacacia*), accompagnés sporadiquement de quelques chênes pédonculés (*Quercus robur*) pour la strate arborée et de lauriers saucés (*Lauris nobilis*) accompagnés de quelques troènes (*Ligustrum vulgare*) pour la strate arbustive. Les espèces herbacées recensées sont diversifiées et relèvent à la fois de milieux boisés (euphorbe des bois, arum d'Italie), de zones ouvertes (véroniques, dactyle aggloméré), et des secteurs très anthropisés, riches en azote (géranium herbe à Robert, datura).

La liste des espèces recensées au sein des haies est la suivante :

Strate arborée :

- chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- robinier faux-acacia (*Robinia pseudacacia*)

Strate arbustive :

- laurier sauce (*Lauris nobilis*)
- troène (*Ligustrum vulgare*)

Strate herbacée et lianes :

- arum d'Italie (*Arum italicum*)
- dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*)
- datura (*Datura stramonium*)
- euphorbe des bois (*Euphorbia amygdaloides*)
- gaillet gratteron (*Galium aparine*)
- garance voyageuse (*Rubia peregrina*)
- géranium herbe à Robert (*Geranium robertianum*)
- lamier pourpre (*Lamium purpureum*)
- lierre rampant (*Hedera helix*)
- pissenlit (*Taraxacum officinale*)
- plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*)
- renoncule rampante (*Ranunculus repens*)
- ronce des bois (*Rubus fruticosus*)
- stellaire holostée (*Stellaria holostea*)
- tamier commun (*Tamus communis*)
- véronique filiforme (*Veronica filiformis*)
- véronique petit chêne (*Veronica chamaedrys*)

Le secteur peut potentiellement être fréquenté par des mammifères adaptés à la présence humaine : fouine, belette, hérisson. En outre, les ragondins signalés sur le lac Marion, peuvent fréquenter la zone d'étude, attirés notamment par la culture de maïs.

Par ailleurs, les haies sont favorables à diverses espèces d'oiseaux, dont une forte proportion d'espèces périurbaines, proches de celles fréquentant le lac Marion : corneille, merle noir, rouge-gorge, verdier, geai des chênes, mésange charbonnière, mésange bleue, moineau domestique, fauvette à tête noire, grive musicienne, serin cini.

Quelques espèces liées à des milieux moins urbains (boisements, lisières, cultures) ont également été relevées : pic vert, chardonneret élégant, **huppe fasciée**. Cette dernière, peu abondante à l'échelle nationale, souffre de la destruction de ses habitats et de ses ressources alimentaires (*source : Muséum National d'Histoire Naturelle, 1994 – Le livre rouge, Inventaire de la Faune menacée en France*).

L'absence de zones humides, plans d'eau, cours d'eau au sein de la zone d'étude, la rend défavorable à la présence d'espèces aquatiques ou amphibiens (batraciens). La zone peut néanmoins abriter des espèces de reptiles, tel que le lézard des murailles (*Podarcis muralis*).

II.4 – VALEUR PATRIMONIALE

(Source : atelier BKM, avril 2007)

La zone d'étude, enclavée au sein d'une zone urbaine, est marquée par une faune et une flore banales, adaptées aux milieux anthropisés.

Néanmoins, la présence de haies relativement diversifiées sur le plan floristique et la proximité du lac Marion, connecté à la zone d'étude grâce à un corridor arboré, lui assurent un certain intérêt écologique et fonctionnel.

Il s'agit en effet d'une des dernières zones « naturelles » au sein d'un secteur très urbanisé. Il se produit certainement des échanges d'oiseaux notamment entre le lac Marion, aménagé de « zones de repos ornithologiques », et la zone cultivée considérée.

En outre, la culture de maïs assure probablement une source de nourriture pour certaines espèces d'oiseaux.

Ainsi, l'intérêt écologique global du site est évalué à moyen.

II.5 – SENSIBILITE DU SITE

(Source : atelier BKM, avril 2007)

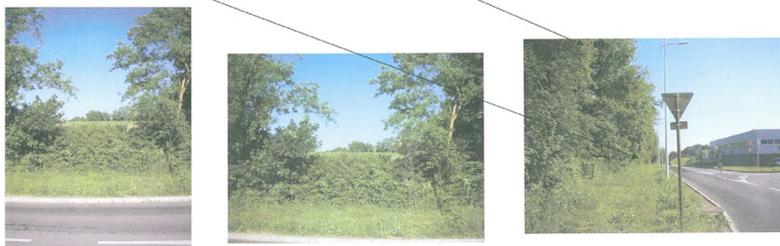
Le site est sensible à l'évolution de ses conditions de milieux.

Le maintien des haies et de la culture qui contribuent à la création d'une enclave calme, à l'écart de l'agitation urbaine, assure au secteur toute sa fonctionnalité et son intérêt écologique.

Contrairement aux autres espèces d'oiseaux adaptées à la proximité de l'homme, la huppe fasciée est très sensible au dérangement.

Photos du site depuis entrée du lotissement de Maysonnabe

Coupure végétale à maintenir
Accès depuis le giratoire
Voie piétonne et vélos le long de la bretelle



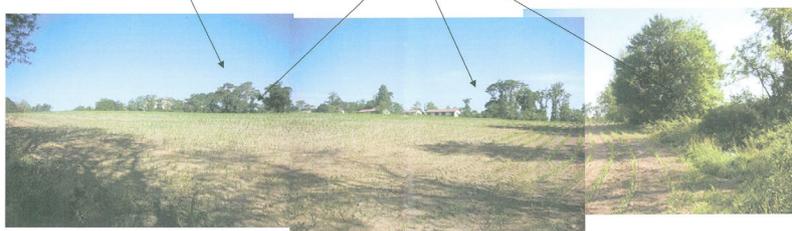
DEPUIS L'ENTREE DU LOTISSEMENT DE MAYSAONNABE ON RELEVE UNE TRAME VERTE D'ARBRES DE HAUTES TIGES , COUPURE VERTE A MAINTENIR

Photos du site depuis le bas Coté giratoire

Domaine de Migron

Accès depuis le giratoire à créer

Coupure végétale à maintenir



DEPUIS LE BAS COTE GIRATOIRE ON OBSERVE UNE HAIES D'ARBRES DE HAUTES TIGES A PRESERVER POUR MAINTENIR UNE COUPURE VEGETALE ENTRE LE FUTUR CTM ET LES HABITATIONS

UN ACCES DEPUIS LE GIRATOIRE SERA CREE.

Photos du site depuis le haut Coté av du lac Marion

Ferme Cazaux

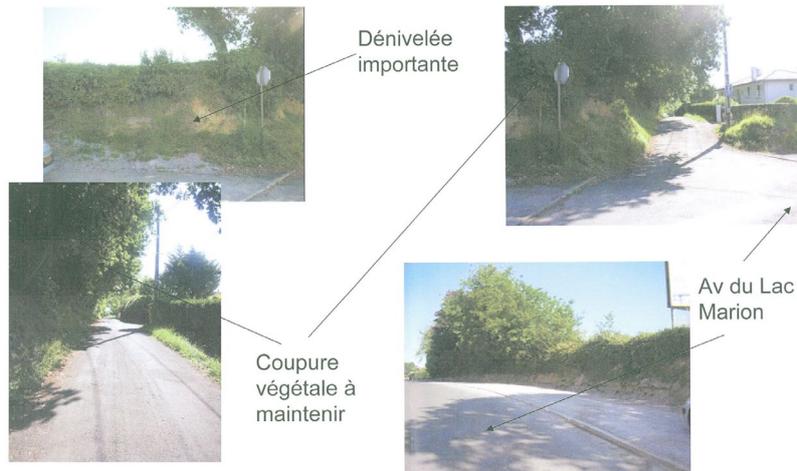
Domaine de Migron

Coupure végétale à maintenir



DEPUIS L'AVENUE DU LAC MARION LA TRAME VEGETALE EST TRES LISIBLE, A CONSERVER.

Photos de l'impasse Maysonnabe depuis l'av Lac Marion



II.6- LA DESSERTE

Le site est desservi par les voies de circulation suivantes : l'avenue du Migron, l'impasse de Maysonnabe et la bretelle de Maysaonnabe.

II.7 - LES RISQUES / LES CONTRAINTES

La zone n'est pas soumise à des risques naturels spécifiques.

Toutefois elle est concernée par les dispositions du plan d'Exposition au bruit (PEB) et elle se trouve à proximité directe de voies de circulation : l'avenue du Migron, l'impasse de Maysonnabe et la bretelle de Maysaonnabe.

CHAPITRE III

LE PROJET D'ACCUEIL DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

LES CHOIX RETENUS - LE PROJET

LES OBJECTIFS DU P.L.U. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

III.1. PRESENTATION DU PROJET ET DES CHOIX RETENUS

III.1.1 - LE PROGRAMME ENVISAGE

C'est sur une parcelle d'environ 3 hectares située entre l'avenue du Migron, l'impasse de Mayonnabe et la bretelle de Maysaonnabe que sera implanté le nouveau Centre Technique Municipal.

Le programme des bâtiments représente :

- 425 m² de bureaux
- 640 m² de vestiaires
- 3 500 m² d'ateliers

soit une surface utile de 4 550 m² environ.

REGROUPEMENT DES ATELIERS PAR POLE D'ACTIVITE EN FONCTION DES NUISANCES SONORES					
	SERVICE	NUISANCE SONORE	surface totale	surface totale pole	Hauteur utile ATELIERS
POLE N°1	Administration	FAIBLE	230	470	2,5M
	Réfectoire salle commune		200		2,5M
	locaux représentant du personnel		40		2,5M
POLE N°2	Mécanique	IMPORTANTE	390	830	esp poids lourds 200m2 HSP 8m esp VL 190m2 HSP 6m
	Carrosserie		155		HSP 4m
	Serrurerie		285		HSP 4m
POLE N°3	Maconnerie	FAIBLE	270	720	HSP 6m
	Murb		140		HSP 4m
	Sign		140		HSP 4m
	Voirie		170		HSP 4m
POLE N°4	Ecl public	MOYENNE	150	920	HSP 4m
	Electricité		120		HSP 4m
	Fetes et cérémonies		650		HSP 6m
POLE N°5	Peinture	IMPORTANTE	180	570	HSP 4m
	Menuiserie		390		HSP 4m
POLE N°6	Magasin	IMPORTANTE	610	5110	HSP 6m
	Stockage parc matériaux		4500		
POLE N°7	Nettoiemnt	FAIBLE	195	195	HSP 4m
POLE N°8	Vestiaire féminin	FAIBLE	80	80	HSP 4m
POLE N°9	Plomberie	FAIBLE	135	135	HSP 4m
POLE N°10	Conciergerie	FAIBLE	100	100	HSP 4m
POLE N°11	Dechetterie	IMPORTANTE	500	525	
	Local dechetterie		25		
POLE N°12	Station service	IMPORTANTE	100	200	
	Aire de lavage		100		
POLE N°13	Parking véhicules personnel	IMPORTANTE	2000	2000	
POLE N°14	Parking véhicules service matériel divers	IMPORTANTE	400	400	
POLE N°15	Garages couverts/ AUVENT	IMPORTANTE	800	800	HSP 4m
POLE N°16	Voirie interne		2000	2000	
			15055 m2		
NOTA BENE : Les hauteurs sous plafond concernent uniquement les zone ateliers .Tous les réfectoires seront aménagés sous 2,50 m sous plafonds.					

BESOINS EN SURFACES UTILES DU C.T.M.

SERVICE	NBRE AGENTS	vehicules	ATELIER	STOCKAGE	BUREAU	VEST	SURF TOTALE
Administration	10				230		230
Locaux représentant du pers	5				40		40
Menuiserie	8	2VL	280	50	20	40	390
Plomberie	5	2VL	50	50	10	25	135
Serrurerie	5	2VL	200	50	10	25	285
Peinture	7	2VL	100	35	10	35	180
Electricite	6	2VL	50	30	10	30	120
Macon	13	5VL		200	10	60	270
Magasin	4	1VL		540	50	20	610
Fetes	8	3VL	300	300	10	40	650
Nettoiemnt	33	4VL		70	25	100	195
Vestiaire feminin	4	2VL				80	80
Signalisation	6	3VL	50	50	10	30	140
Voirie	11	5VL	50	50	20	50	170
Murb	6	3VL	50	50	10	30	140
Ecl public	11	3VL	50	50	10	40	150
Mecanique	6	1VL	350		10	30	390
Carrosserie	1		140			15	155
Garage couvert/auvent		125 Véhicules		500			800
Local dechetterie			25				25
Réfectoire				200			200
salle commune							100
conciergerie							100
Nbre total agents	149						
SURFACE CONSTRuite			1695	2225	485	650	5455
Stockage parc matériaux							4500
Parking vehic service PL Mat divers		30 véhicules					400
Parking vehic personnel		150 Véhicules					2000
Dechetterie				6 quais			500
Station service							100
Aire de lavage							100
Voirie interne et surfaces de manœuvre							2000
SURFACE EXT							9600
SURFACE TOTALE							15005
NOTA: Tous les ateliers seront accessibles par des portes sectionnelles							
-Atelier mécanique équipement à prévoir:							
- pont semi-enterré avec fosse de lavage							
- cuve récupération huiles usagées							
-prévoir sur zone pont élévateur poids lourds une hauteur de travail de 8m							
-Ateliers maçonnerie et fetes et cérémonies							
- il sera indispensable de pouvoir stocker en étage pour doubler les surfaces demandées							

Sont à prévoir également les surfaces correspondant aux :

- voiries de liaisons externes
- espaces de protection et de clôture vis-à-vis des riverains
- espaces boisés maintenus (ou à créer) qui constituent des barrières végétales

III.1.2 - LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'ORGANISATION RETENUS – LES ACCES

Le C.T.M. sera connecté au réseau de voirie de la ville par l'intermédiaire de 2 entrées-sorties situées :

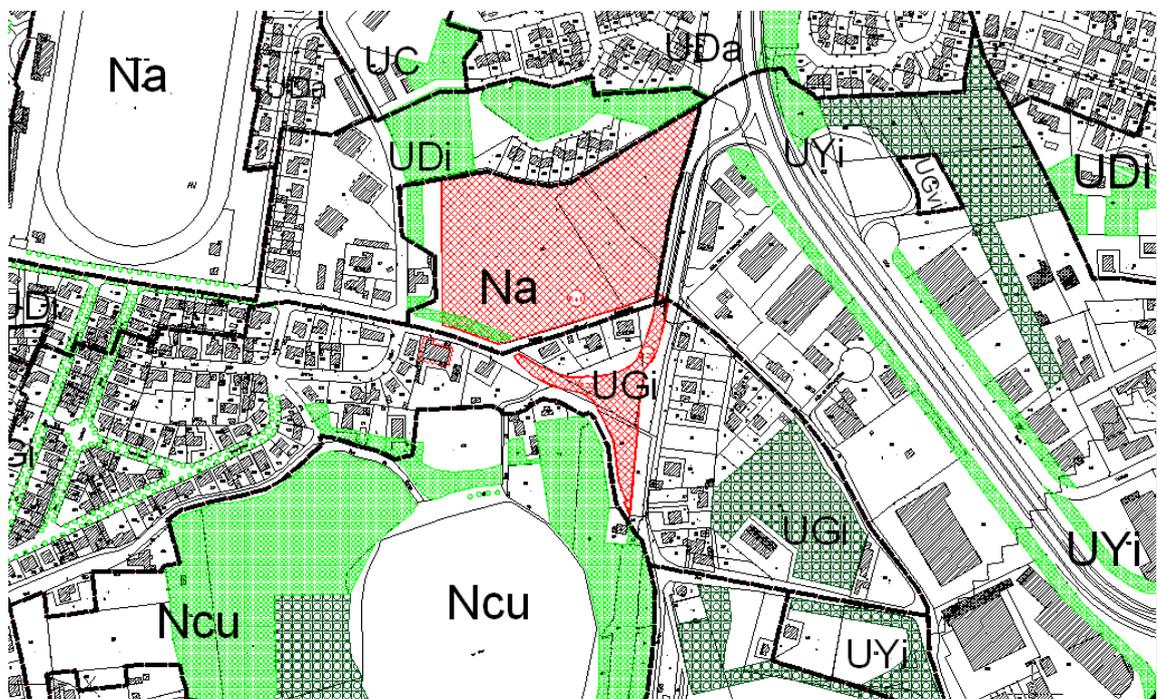
- sur la bretelle de Mayonnabe ;
- sur l'avenue du Lac Marion ou l'impasse de Mayonnabe

III.2 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

III.2.1 - LES DISPOSITIONS DU P.L.U. EN VIGUEUR

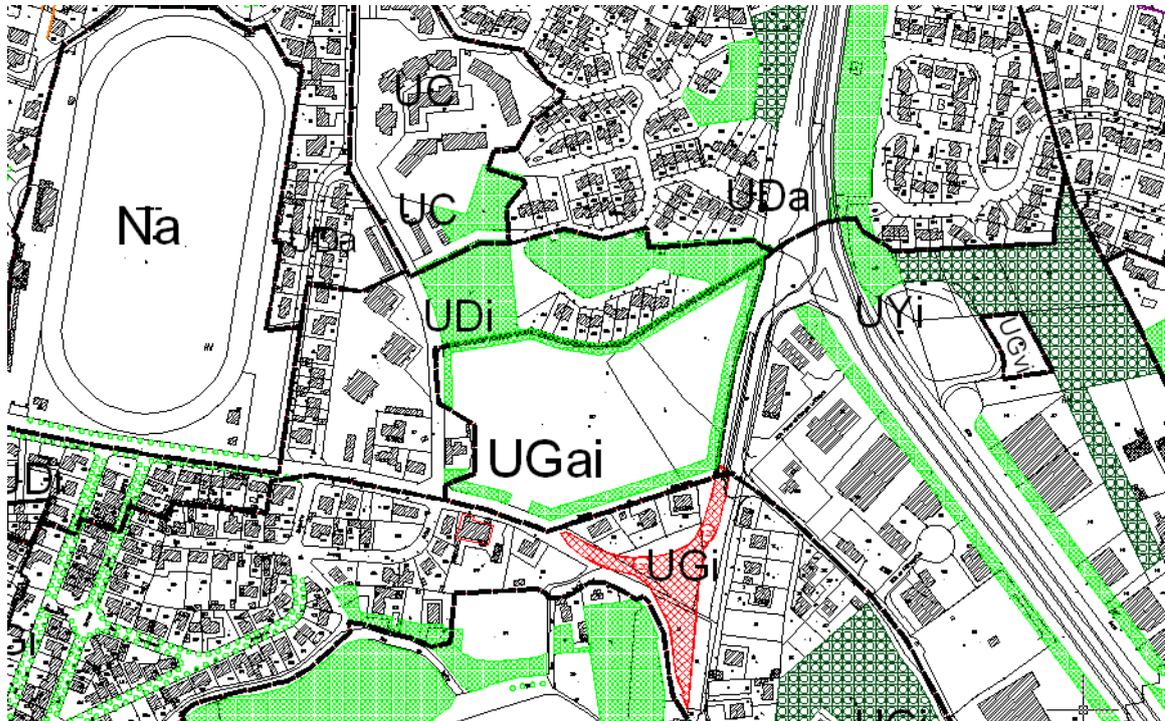
Le PLU en vigueur classe les terrains concernés en secteur Na, avec un emplacement réservé n°41 destiné à l'aménagement de terrains de sports.

La zone d'activités est classée en zone UYi et les quartiers résidentiels avoisinants sont classés en zones UDi et UGi.



III.2.2 - LES DISPOSITIONS DU P.L.U. PROJETEES – PLAN DE ZONAGE MODIFIE

- Création d'un sous-secteur de la zone UG : secteur UGai, destiné à l'accueil des services, bureaux et installations des services techniques de collectivités.
- Suppression de l'ER n°41



Les dispositions réglementaires prévues au P.L.U.:

Création d'un secteur de la zone UG : UGai,

On ajoute à « caractère de la zone :

Un secteur UGai destiné à accueillir les services techniques de collectivités, comprenant services, bureaux et installations techniques

Les occupations et utilisations su sols autorisées : équipements et installations :

Le programme doit aussi prévoir une aire de stockage extérieure d'environ 4 500 m², une déchetterie permettant le stockage et le tri des matériaux évacués par les équipes sur 7 bennes différentes et une station service

A l'article UGai 1, on précise la possibilité d'accueillir les installations classées : la rédaction est ainsi complétée :

- les installations nouvelles classées ou soumises à autorisation préalable, sauf pour les équipements d'intérêt général,

En effet, une déchetterie, une stationservice, des transformateurs, des ateliers de services techniques peuvent relever d'établissements classés.

La hauteur des constructions :

- Le programme prévoit que le bâtiment puisse faire 12 mètres de hauteur, la hauteur utile maximale étant au niveau de la mécanique de 8 mètres sous plafond (à prévoir la possibilité de mise en place d'équipements ponctuels, cheminées, conduits, ...).
- Prévoir que le bâtiment puisse être sur un ou deux niveaux superposés, c'est-à-dire avec une règle d'emprise suffisamment large pour permettre les différentes propositions d'aménagements.

L'emprise au sol des constructions :

L'article 9 est complété de manière à limiter l'emprise au sol à 70% pour les constructions d'intérêt général, comme pour les équipements.

L'emprise au sol des constructions est limitée à

- *70 % de la surface de la parcelle pour les équipements et les installations d'intérêt général,*
- *50% pour les parcelles déjà occupées par des habitations et des bureaux.*

L'aspect extérieur des constructions et espaces libres :

A la hauteur des clôtures sur rue, on complète par une disposition permettant une hauteur supérieure pour les installations d'intérêt général, en raison des dispositifs de sécurité qui pourraient s'imposer :

b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètres, sauf pour les installations d'intérêt général pour lesquelles il n'est pas fixé de hauteur.

Le programme ne doit pas prévoir de restrictions quant à la nature des matériaux, mais il doit, par contre, prendre en compte la possibilité de la mise en œuvre d'une démarche environnementale avec notamment la possibilité d'installer sur la toiture des panneaux solaires assurant une certaine autonomie dans la production d'eau chaude sanitaire importante dans ce type de bâtiment.

Il pourrait en être de même sur la récupération des eaux pluviales ou la mise en œuvre d'une toiture végétalisée.

Le stationnement :

- un parking personnel de 140 places
- le stationnement d'environ 120 véhicules techniques de la Mairie sous auvent.

CHAPITRE IV

INCIDENCES DU PROJET ET DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

IV.1 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

IV.1.1 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, LES MILIEUX NATURELS ET SUR LE PAYSAGE

(Source : atelier BKM, avril 2007)

L'installation d'un centre technique municipal sur cette parcelle peut être à l'origine de plusieurs incidences :

- **Suppression de la culture**
L'installation du CTM sera à l'origine de la destruction de la culture, donc de la suppression d'une source de nourriture pour certains oiseaux.
- **Destruction des haies**
Les haies qui entourent la parcelle visée par la révision risquent d'être endommagées ou arrachées lors de la construction du CTM. Il s'agirait alors d'une destruction d'habitats naturels favorables à diverses espèces d'oiseaux et à une flore diversifiée, bien que banale.
- **Nuisances sonores**
La circulation de véhicules liée à l'activité du centre technique sera à l'origine d'un bruit quotidien et accru comparativement à celui connu aujourd'hui, qui peut être à l'origine du dérangement de la faune. Néanmoins, la grande majorité des espèces recensées étant adaptées à la proximité de l'homme, elles ne seront que peu concernées par cet effet. La huppe fasciée quant à elle, espèce la plus sensible au bruit, a la possibilité de trouver refuge dans les proches « zones de repos ornithologiques » du lac Marion.

Le terrain ne fait aujourd'hui l'objet d'aucune protection particulière, mise à part une bande le long de l'avenue du Lac Marion et de l'avenue de Migron

Le terrain étant cultivé, les sujets intéressants, s'il y en a, se situent en périphérie du terrain et que les futurs accès et sorties du centre technique seront positionnés de façon à les conserver et d'autres plantations pourront être réalisées notamment côté Nord.

IV.1.2 - INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Le terrain est sur une superficie d'environ 2,6 ha, et ce jusqu'à la prochaine récolte, cultivé par un agriculteur de BASSUSSARRY. Le propriétaire lui laisse l'usage de la parcelle à titre précaire.

Ce champ de maïs représente environ 3% des surfaces de l'exploitation de l'agriculteur qui pratique de polyculture (maïs, prairie, vache laitière). L'incidence est donc très mineure.

De plus le terrain n'est pas en zone agricole aux P.O.S. de 1988 (UYa et NBa zone naturelle constructible non équipée), de 1995 (2NAy destiné aux activités industrielles et artisanales) et au P.L.U. de 2006 (Na destiné à l'accueil d'équipements sportifs).

IV.1.3 – INCIDENCES SUR LES CONDITIONS D'ACCES, DE CIRCULATION

Le C.T.M. sera connecté au réseau de voirie communal par 2 entrées-sorties situées :

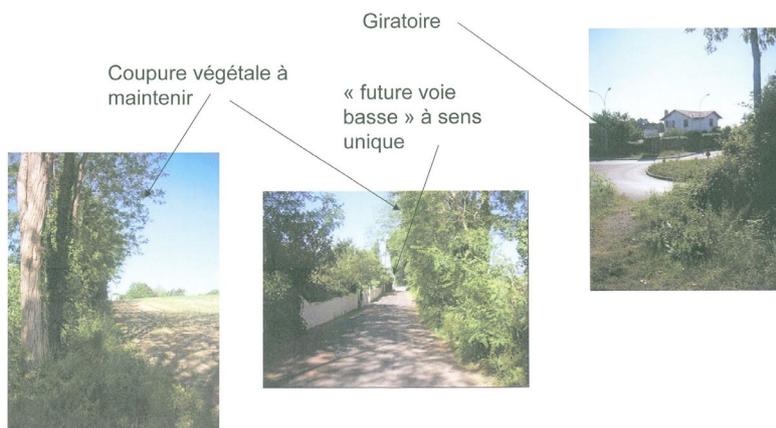
- sur la bretelle de Maysonnabe ;
- sur l'avenue du Lac Marion ou l'impasse de Maysonnabe

La voie d'accès aux habitations existantes sera maintenue.

IV.1.4 - INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN – LES HABITANTS

L'installation du centre technique municipal sur le site va provoquer des nuisances sonores issues de la circulation de véhicules ; elle va entraîner un bruit quotidien et accru comparativement à celui connu aujourd'hui.

Photos de l'impasse Maysonnabe depuis le giratoire



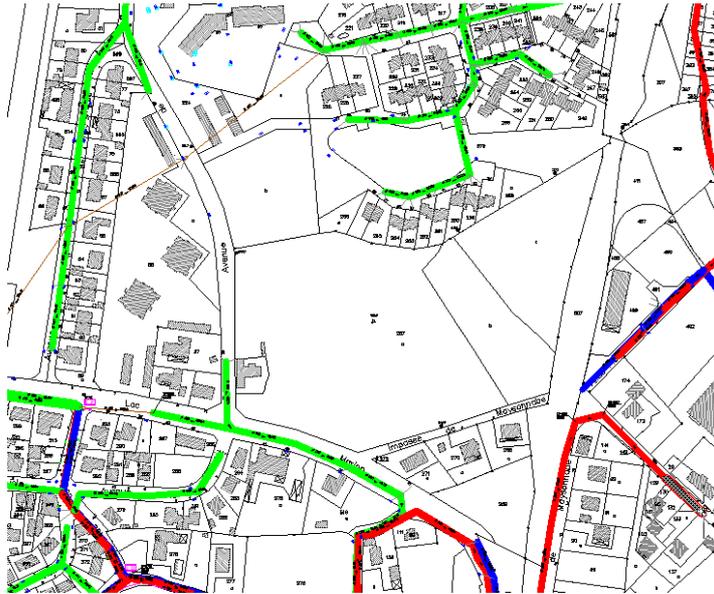
LES RIVERAINS SERONT PROTEGES DES EVENTUELLES NUISANCES CREEES PAR LE C.T.M. PAR :

- LE MAINTIEN DE LA VOIE D'ACCES AUX MAISONS
- LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT DE LA COUPURE VEGETALE EXISTANTE
- L'IMPLANTATION JUDICIEUSE DES EVENTUELLES SOURCES DE BRUIT OU DE NUISANCES OLFACTIVES EN CŒUR DU C.T.M. LOIN DES HABITATIONS

IV.1.5 - INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LA SANTE PUBLIQUE

Le projet ne créera pas de nuisances ou pollutions susceptibles de nuire à la sécurité et à la santé publique.

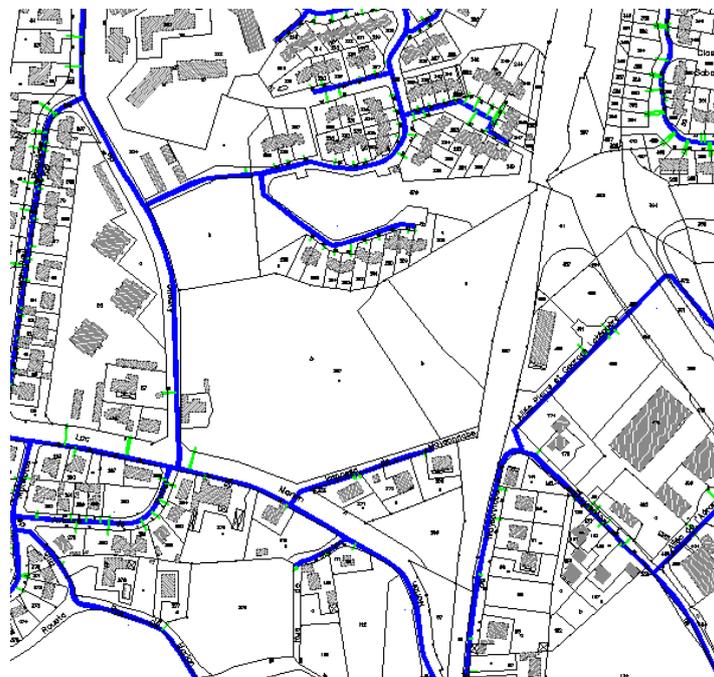
IV.1.6 - INCIDENCES SUR LES RESEAUX



Réseau d'assainissement actuel

Légende

- E.U. (eaux usées)
- E.P. (eaux pluviales)
- U.N. (réseau unitaire)



Réseau d'eau potable actuel

Légende

- Canalisations de desserte en eau potable
- Branchements

1. Réseau Eau potable

Il existe actuellement un réseau surpressé de diamètre 150 mm sur l'avenue de Migron. Le réseau est suffisant pour assurer la distribution d'eau potable pour un projet de 425 m² de bureaux, 640 m² de vestiaires et 3 500 m² d'ateliers.

2. Réseau Assainissement

2.1 Réseau eaux usées

Il existe actuellement un réseau séparatif composé d'un collecteur de diamètre 200 mm pour les eaux usées allée de l'aérospatiale ; ce réseau recueillera sans problème les effluents du nouveau centre technique municipal.

2.2 Réseau eaux pluviales

A ce jour, la parcelle n'est pas imperméabilisée.

Les installations qui rejettent dans le réseau public devront limiter leur débit d'apport pluvial à 3l/s/ha en réalisant un ouvrage de rétention. Le trop-plein de chacun des ouvrages sera raccordé au réseau unitaire de l'avenue de Migron.

Les eaux pluviales du futur centre technique municipal seront, conformément à la topographie du site, renvoyée vers le bassin de rétention pluviale de Mayonnabe. A ce jour, ce bassin est surdimensionné ; sa capacité est d'environ 5 000 m³. Or, il ne reprend les effluents pluviaux que de la zone d'activités de Mayonnabe et d'une petite section du prolongement du B.A.B. Il pourra sans problème accepter les 1 000 m³ de volume de stockage nécessaire pour une imperméabilisation à 100 % du site.

Le branchement pluvial du futur centre technique sera à raccorder sur le réseau pluvial de l'allée de l'aérospatiale. Cependant, la canalisation actuelle de diamètre 400 mm est insuffisante : il est envisageable dans un premier temps de conserver ce réseau en créant un déversoir d'orage vers le réseau pluvial créé sous la bretelle de sortie du BAB. Dans le futur, il conviendra de renforcer le réseau de l'allée de l'Aérospatiale jusqu'à la traversée existante sous le BAB en mettant en œuvre une canalisation de diamètre 600 mm.

3. Traitement des eaux pluviales avant rejet

Les parkings du futur centre technique municipal devront être dotés de séparateurs à hydrocarbures conformément à la loi sur l'eau avant de se rejeter dans le réseau pluvial de l'allée de l'aérospatial.

Concernant la station d'épuration de BIARRITZ, les installations de traitement mises en œuvre sont capables de faire face à une grande variabilité saisonnière. La capacité de traitement est comprise entre 33 000 EH et 92 000 EH ; le projet n'a donc pas d'incidence sur la station d'épuration.

IV.1.7 - INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le projet ne se trouve pas sur un site concerné par la présence de site archéologique connu ou pressenti.

Aucun site archéologique n'a été recensé sur ce site.

IV.2 - MESURES VISANT A SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES NEGATIVES

(Source : atelier BKM, avril 2007)

Afin de supprimer, réduire ou compenser les incidences détaillées ci-dessus, les mesures suivantes sont proposées :

▪ **Maintenir un espace ouvert non artificialisé**

Afin de compenser la perte de la zone cultivée exploitée par certaines espèces d'oiseaux, il est souhaitable de conserver une zone ouverte non imperméabilisée, de type prairie extensive (ensemencement en espèces prairiales locales, absence de fertilisation, fauche tardive annuelle en juin-juillet), pouvant être intégrée au sein d'un aménagement paysager.

Cette prairie permettra la conservation de l'actuelle mosaïque de milieux espace ouvert / haies.

Sa superficie devra au moins être égale à 10 % de celle de la parcelle concernée ; elle sera localisée de préférence dans la partie sud, la plus proche du lac Marion et du corridor écologique.

▪ **Conserver voire renforcer les haies**

Afin de conserver les habitats utilisés par les oiseaux, essentiellement des passereaux adaptés à la fréquentation humaine, les haies doivent être impérativement conservées. Elles peuvent en outre être renforcées par la plantation d'essences locales comme le chêne pédonculé (*Quercus robur*) et le troène (*Ligustrum vulgare*) dans les secteurs où elles sont absentes ou uniquement présentes à l'état de haies buissonnantes :

- zone ponctuelle au sud, près de la route du lac Marion,
- le long du jardin à l'est,
- le long du lotissement au nord.

Cette mesure permettra de réduire les perturbations liées à l'installation d'un CTM sur la fonctionnalité écologique du secteur, aboutissant ainsi à une incidence résiduelle faible. Elle assurera également sa bonne intégration paysagère.

IV.3 - COMPATIBILITE AVEC LES ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

IV.3.1 - INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMMUNES VOISINES

Le terrain concerné n'étant pas en limite de commune, n'a aucune incidence sur les communes voisines.

IV.3.2 – COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS INTERCOMMUNAUX.

Ce projet est directement issu des objectifs de création de nouveaux logements aidés par l'Etat sur le site de Kléber qui accueille actuellement le Centre technique municipal.

Cet objectif figure notamment comme priorité la création de logements locatifs supplémentaires (notamment de logements sociaux) parmi les orientations 2001/2010 énoncées

dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT, ayant fait l'objet d'un débat.

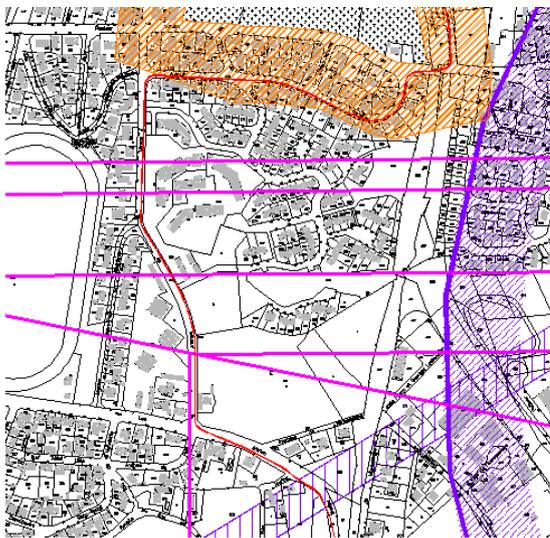
IV.4 - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

IV.4.1 – COMPATIBILITE AVEC LES NORMES NATIONALES.

Les mesures prévues par la présente révision simplifiée sont compatibles aux dispositions des lois S.R.U., U. & H., ainsi que les Lois Paysage et Littoral.

IV.4.2 – COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

Les mesures prévues par la présente révision simplifiée sont compatibles les différentes servitudes d'utilité publique touchant le secteur : servitude électriques I4, servitudes aéronautiques T4 et T5 (proximité servitude PT1).



-  I4 - Distribution d'énergie électrique
-  PT1 - Liaison hertzienne zone de dégagement
-  T4 - T5 - Aéronautique de dégagement

Les prescriptions pour leur application respectent les servitudes d'utilité publiques et ne compromettent pas la mise en œuvre de projets d'intérêt général.

MODIFICATION DES SURFACES DE ZONAGE

La surface du secteur Na reclassé en secteur UGai est de 32.355 m², soit 3,2 ha.

Secteur UGai : plus 32 355 m²
Secteur Na supprimé : moins 32 355 m²