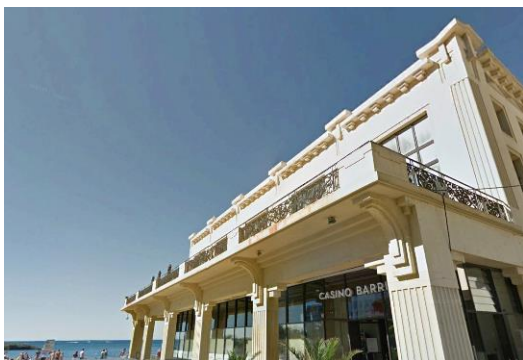


Commune de

BIARRITZ

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°12

C – ANNEXES – PIECES DE PROCEDURE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 02 octobre 2021 approuvant la modification n°12 du P.L.U. de Biarritz



Agence Publique de Gestion Locale - Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX

Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 Courriel : service.territoires-urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

Décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 18 décembre 2019, engageant la procédure de modification n°12 du PLU de la commune de Biarritz	2
Avis du Syndicat Mixte du SCOT du Pays Basque et du Seignanx en date du 21 janvier 2021	5
Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 08 février 2021.....	13
Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date du 11 février 2021	17
Avis du Conseil Départemental en date du 15 février 2021	24
Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 18 mars 2021 prescrivant l'enquête publique.....	26
Avis d'enquête publique	31
Avis de la Commissaire Enquêtrice en date du 16 juin 2021	33

Décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 18 décembre 2019, engageant la procédure de modification n°12 du PLU de la commune de Biarritz



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU PRESIDENT

Le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

OBJET :

COMMUNE DE BIARRITZ

ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°12 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BIARRITZ

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-01 en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants relatifs aux conditions d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz approuvé le 22 décembre 2003, modifié les 1^{er} octobre 2004, 7 avril 2005, 3 novembre 2006, 3 octobre 2008, 23 avril 2010, 4 novembre 2011, 29 juin 2012, 19 juillet 2013, 17 décembre 2014, 9 novembre 2015, 15 décembre 2018 et 20 juillet 2019, objet de modifications simplifiées les 17 décembre 2014 et 15 décembre 2018, et de révisions simplifiées les 16 novembre 2007 et 13 février 2009,

Vu l'arrêté du Président en date du 04 février 2019, donnant délégation de fonctions et de signature à M Pascal JOCOU pour l'ensemble des actes réglementaires relatifs aux procédures communales d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme engagées après le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz afin de procéder à diverses évolutions entrant dans le champ d'application de la procédure de modification défini à l'article L153-36 du code de l'urbanisme ;

DECIDE

Article 1 : La procédure de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz est engagée afin d'apporter divers amendements qui pourront porter notamment sur tout ou partie des objets suivants :

- Modification des documents graphiques :
 - o Ajustements ponctuels de normes de hauteur ;

- Evolution d'emplacement réservé ;
- Rectification d'erreur matérielle...
- Modification du règlement écrit :
 - Destinations : précisions relatives au bail réel solidaire ;
 - Hauteurs : ajustements ponctuels de normes de hauteur ;
 - Aspect extérieur des constructions : encadrement de la largeur des lucarnes ;
 - Stationnement : mise en cohérence des normes dimensionnelles avec les normes NF actuelles ; retrait de règles se rapportant à des destinations ne relevant pas de celles pouvant être réglementées par un PLU ;
 - Espaces extérieurs : suppression de la notion d'« entretien », inopposable dans le cadre d'une autorisation du droit des sols...
- Insertion d'une annexe relative aux canalisations et réseaux.

Article 2 : La présente décision est affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et en mairie de Biarritz.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Fait à Bayonne, le 18 DEC. 2019



Le Vice-Président délégué


Pascal JOCOU

Avis du Syndicat Mixte du SCOT du Pays Basque et du Seignanx en date du
21 janvier 2021



Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx
 19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 21 JANVIER 2021

Extrait du registre des décisions du Bureau

Le bureau syndical s'est réuni dans la salle Sanoki à Itxassou le 21 janvier à 18h30, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 15 janvier 2021.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Absents ou excusés	Procuration à
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BACH Fabrice-Sébastien (N'a pas pris part au vote)		
		BERARD Marc		
		DE PAREDES Xavier		
		LACASSAGNE Alain		
	Sud Pays Basque	DAGUERRE ELIZONDO M-Christine		
		EUSTACHE Dany		
		GOYHETCHE Ramuntxo		
	Errobi	CARRÈRE Bruno		
		LABÈGUERIE Marc		
	Nive-Adour	CIER Vianney		
		SAINT ESTEVEN Marc		
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arño		
		HARAN Gilles		
	Amikuze	DAGUERRE Mayie		
		ETCHEBER Peio		
C. de communes du Seignanx	Garazi-Baïgorry		BARETS Claude	
	Soule	ELGART Xabi	COSCARAT Jean-Michel	GASTAMBIDE Arño
	Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André	IRIART Jean-Pierre	
		GOITY Xalbat		
	Pays de Bidache	AIME Thierry	LASSERRE Jean-François	
		DUFAU Isabelle		
		PEYNOCHE Gilles		

Date d'envoi de la convocation : 15/01/2021
Membres du Bureau en exercice : 25
Membres du Bureau présents : 21
Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations): 21

Décision n°2021-01– Urbanisme : Avis sur le projet de modification n°12 du PLU de Biarritz

Le Bureau du Syndicat Mixte du SCoT est sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour émettre un avis en tant que Personne Publique Associée (PPA) sur la modification n°12 du PLU de BIARRITZ.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours constitue un moyen important pour le Syndicat de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur.

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Par souci de cohérence de la posture du Syndicat, cet examen ne peut désormais plus être complètement décontextualisé des grands principes qui guident les avis du Syndicat et les travaux du SCoT Pays Basque & Seignanx.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec attention de ce projet de modification du PLU de Biarritz, lors de la séance du 21 janvier 2021, où Madame Maud CASCINO, adjointe à l'urbanisme de la Mairie de Biarritz est venue présenter les objectifs de cette modification.

1. MODIFICATIONS DES SERVITUDES DE DIVERSITE SOCIALE

La modification n°10, en date de 2017, avait fait évoluer les secteurs de diversité sociale afin de mieux encadrer la production de logements neufs et de développer une offre régulée (il s'agissait d'une première étape dans la mise en compatibilité du PLU avec le PLH Côte Basque Adour).

Dans le PLU en vigueur, cette production de logements sociaux imposée concerne les logements locatifs sociaux soumis à la loi SRU tels que définis à l'article L.302-5 du code de l'urbanisme. La loi ELAN est venue ajouter des catégories de logements à la définition précédemment en vigueur et notamment les logements en accession sociale faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS).

Avec ce projet de modification, il s'agit de rendre possible la production en BRS préconisé, entre autres, par le PLH Pays Basque arrêté en février 2020.

SEUILS	REGLE EN VIGUEUR	REGLE PROJETEE
de 5 à 12 logements ou de 400 m ² à 800 m ² de surface de plancher	au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux)	au moins 30 % de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation
de 13 à 50 logements ou de 801 m ² à 3500 m ² de surface de plancher	au moins 50 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont : au moins 40 % de logements PLAI ou PLUS et un maximum de 10 % de logements locatifs sociaux PLS, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux)	au moins 50 % de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation dont au maximum 30% en accession sociale ou en PLS
de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m ² de surface de plancher	au moins 70 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont : au moins 50 % de logements PLAI ou PLUS et un maximum de 20 % de logements locatifs sociaux PLS, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux)	au moins 70 % de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation dont au maximum 30% en accession sociale ou en PLS

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

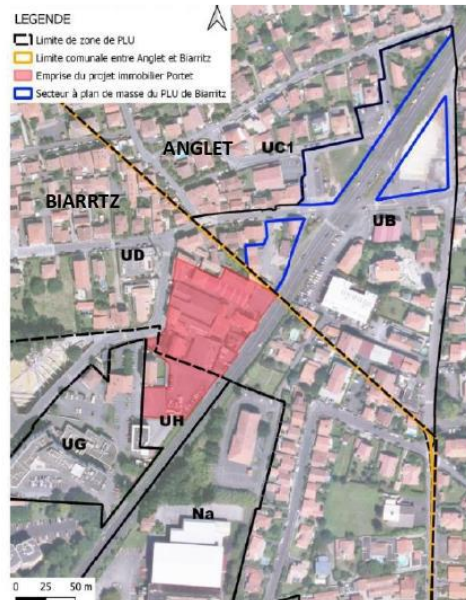
La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

2. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE SITE DE LA CARROSSERIE PORTET LE LONG DU BOULEVARD DU BAB

Le site du projet concerné par la modification se situe en limite d'Anglet sur le Boulevard du BAB et est limitrophe du quartier de Larochehoucauld en pleine mutation. En effet, un projet urbain visant la structuration de la centralité urbaine et l'évolution du boulevard du BAB en avenue urbaine y est en cours. Le Bureau du syndicat du SCoT s'était prononcé favorablement sur les modifications de PLU d'Anglet engageant cette démarche (en bleu ci-dessous).

Sur Biarritz, il est proposé d'autoriser sur le site de projet (carrosserie Portet – en rouge ci-contre), qui fait déjà l'objet d'un permis de construire prévoyant la construction de 92 logements dont 40% de logements sociaux et des bureaux, une majoration du volume constructible en application de l'article L.151-28-2° du code de l'urbanisme pour permettre les attiques.

Cette majoration des droits à construire est autorisée pour la réalisation de programmes de logements intégrant des logements sociaux.



Localisation du projet immobilier sur le site de la carrosserie Portet
 Réalisation : APGL

Elle serait fixée à 35% du volume global supplémentaire dans une limite de 12,5m de hauteur à l'égout du toit (soit R+3).

Il est également proposé de réduire la distance d'implantation des constructions par rapport à l'axe du Boulevard afin de mettre en cohérence projets biarrots et anglois.

3. MODIFICATIONS DES REGLES DE FORMES URBAINES

3.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA HAUTEUR DES BATIMENTS

Dans les zones UA et UB du PLU de Biarritz, les hauteurs maximales possibles de bâtiments sont définies à la parcelle sur le règlement graphique, comme suit :

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






niv.	Altitude maximale autorisée:	nombre de niveaux habitables autorisés:
"R"	4 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8 m au faitage	rez de chaussée et 1 étage en comble
"1"	6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10 m au faitage	rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble
"2"	8,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 14 m au faitage	rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble
"3"	12,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18 m au faitage	rez de chaussée + 3 étages et 1 étage en comble
"4"	15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21 m au faitage	rez de chaussée + 4 étages et 1 étage en comble
"5"	18 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24 m au faitage	rez de chaussée + 5 étages et 1 étage en comble

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



Ces règles permettent de garantir une harmonie architecturale des quartiers. Toutefois, certaines hauteurs inscrites ne semblent pas pertinentes. La présente modification propose de « corriger » ses hauteurs non adaptées sur certaines parcelles, pour assurer une meilleure cohérence avec le tissu urbain limitrophe.

Parcelle AK77 Rue de Courasson De « 1 » à « 2 »	
Parcelle BC61 Rue de Proutz De « 1 » à « 2 »	
Parcelle BH86 Passage Jean Cocteau De « 1 » à « 2 » Une modification de l'AVAP valant Site patrimonial remarquable sera également opérée	
Parcelle BA6 Avenue Edouard VII De sans prescriptions équivalent à « 1 » à « 6 » en adéquation avec les règles de l'AVAP et le projet de requalification de l'hôtel Bellevue	<div>  <p>VUE DEPUIS L'AVENUE EDOUARD VII SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ</p> </div> <div>  <p>VUE DEPUIS LE BD CHARLES DE GAULLE SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ</p> </div> <p>Ajout du niveau « 6 » : 21m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27m au faitage soit R+6+comble</p>

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Parcette BH105 Avenue Carnot De sans prescriptions équivalent à « 1 » à « 2 »	
Parcette AZ52 Avenue de Verdun De « 1 » à « 2 »	

3.2. INTEGRATION D'UNE DISPOSITION PARTICULIERE POUR LES BATIMENTS EXISTANTS PRESENTANT UNE HAUTEUR SUPERIEURE A CELLE PREVUE AU PLU

Il s'agit d'autoriser les extensions de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux hauteurs maximales autorisées dans le PLU dans le même gabarit que la construction existante.

Il est proposé d'intégrer une dérogation ainsi rédigée : « Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager ».

3.3. INTEGRATION DE PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES LUCARNES AU BATI

Il est proposé de compléter l'article 11 par des prescriptions destinées à assurer une bonne intégration des lucarnes sur le bâti en conformité avec l'AVAP qui comprend un lexique et des schémas illustratifs. Ainsi, le règlement intégrera deux nouveaux alinéas :

- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, à baie plus étroite que celles des fenêtres de façade et positionnées dans l'axe d'une fenêtre située au niveau inférieur
- Les lucarnes de type chien-couché, chien assis, à guitare, à joue galbée ou en trapèze sont interdites.

3.4. RECTIFICATION DE L'ARTICLE 13

Les dispositions concernant l'entretien et le remplacement des arbres morts n'interviennent pas lors de l'instruction des autorisations de construire et ne font pas l'objet d'un contrôle administratif. Il est donc proposé d'exclure les dispositions traitant de ces sujets du règlement.

3.5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 ZONE AU (projet de rénovation du cinéma « le Royal »)

Dans le projet de rénovation du cinéma le Royal, il est prévu d'agrandir le balcon situé au premier étage pour abriter les spectateurs. Or, le règlement en vigueur ne le permet pas. Il est donc proposé une règle dérogeant à la règle générale de la zone UA, uniquement pour les établissements à usage de cinéma.

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

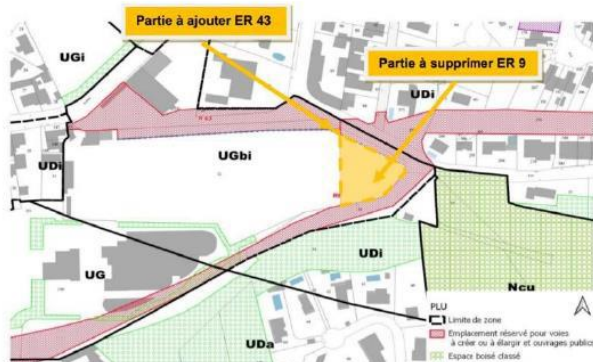
Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

4. MODIFICATION DES EMBLEMENTS RESERVES N°9 ET N°43 (SECTEUR MILADY)

L'ER n°9 a été défini pour réaliser, entre autre, un rond-point à l'intersection des rues Minjogo et Pierre de Chevigné. Cette réalisation n'étant plus jugée utile, il est proposé de réduire l'ER n°9 de la surface qui devait lui être dédiée.

L'ER n°43 a été défini pour réaliser une voie de circulation douce à destination des plages. Il est proposé de rectifier son périmètre pour faire jonction entre les deux ER.



Monsieur Fabrice-Sébastien BACH, membre du Bureau et Adjoint à Biarritz, quitte l'assemblée et ne prend donc part ni au débat ni au vote.

Le Bureau Syndical après en avoir débattu et délibéré, a souhaité distinguer les différentes composantes de cette modification :

➔ CONCERNANT LES MODIFICATIONS DES REGLES RELATIVES AUX FORMES URBAINES, A LA HAUTEUR DES BATIMENTS, AINSI QUE LA RECTIFICATION DES PERIMETRES DES EMBLEMENTS RESERVES N°9 ET N°43, LE BUREAU A EMIS, A L'UNANIMITE, UN AVIS FAVORABLE

➔ CONCERNANT LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE : LE BUREAU A EMIS, A L'UNANIMITE, UN AVIS DEFAVORABLE, CONSIDERANT QUE LES EVOLUTIONS PROPOSEES DIMINUAIENT LE NIVEAU D'EXIGENCE D'UNE REELLE MIXITE SOCIALE DANS LES OPERATIONS DE CES SECTEURS SPECIFIQUEMENT DESIGNES DE « DIVERSITE SOCIALE »

La suppression des critères relatifs à la production de logements en PLAI ou PLUs, affaiblit notablement la capacité réelle de la collectivité à favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les secteurs pourtant fléchés en diversité sociale.

La nouvelle règle proposée est donc moins engageante que celle actuellement en vigueur.

Cette modification est en contradiction avec les objectifs du SCoT, qui prévoit que les PLU mettent en œuvre des moyens règlementaires les plus à même d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux fixés par le SCoT ou par la loi SRU (complétée par la loi ELAN), pour les communes qui y sont soumises.

Si les élus ont salué l'intégration de l'acquisition sociale en BRS (bail réel solidaire), ils ont considéré qu'elle ne devait pas s'opérer au détriment de la production de logements PLAI ou PLUs, mais bien en complément additionnel. Les élus voient mal comment en réduisant la portée de la règle concernant le locatif social, la commune sera davantage en mesure de résorber son déficit d'offre de logements locatifs sociaux, au sens de la loi SRU.

➔ CONCERNANT LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES AU PROJET EN COURS SUR LE SITE DE LA CARROSSERIE PORTET, LE BUREAU A EMIS UN AVIS DEFAVORABLE, A L'UNANIMITE, CONSIDERANT QU'IL NE DISPOSAIT PAS DES EXPLICATIONS SUFFISANTES POUR COMPRENDRE LA DESTINATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE SUPPLEMENTAIRE AUTORISE

Si le fait d'actionner la majoration du volume constructible autorisée pour les programmes intégrant des logements sociaux n'a pas fait débat, c'est la destination du volume généré par cette opération qui - faute d'explications et de justifications suffisantes - a jeté un doute sur l'intention finale.

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

D'autant plus que ce programme n'intègre que 40% de logements locatifs sociaux sur les 92 logements autorisés, puisqu'il a bénéficié au moment du permis de construire initial d'une ancienne règle, désormais très insuffisante au regard des règles actuellement applicables dans les secteurs de diversité sociale.

Le Président,



Marc BERARD

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date
du 08 février 2021



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur la modification simplifiée n°12 du PLU de Biarritz (64) portée par la communauté d'agglomération Pays Basque

N° MRAe 2021DKNA20

dossier KPP-2020-10443

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 septembre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par le vice-président de la communauté d'agglomération Pays Basque, reçue le 14 décembre 2020, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion de la modification simplifiée n°12 du plan local d'urbanisme de Biarritz ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 7 janvier 2021;

Décision n°2021DKNA20 du 8 février 2021

1/3

Considérant que la communauté d'agglomération Pays Basque, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à la modification simplifiée n°12 du plan local d'urbanisme (PLU) de Biarritz, 25 404 habitants en 2017 (INSEE) sur un territoire de 11,66 km², approuvé le 22 décembre 2003 ;

Considérant que cette modification simplifiée a pour objet :

- de modifier les dispositions relatives à la hauteur des constructions de six parcelles en zones UA et UB dans la perspective de mener des opérations de densification du bâti ;
- de permettre, en zones UA, UB, UC, UD, UG, UH, un alignement des extensions sur l'existant ;
- en zone UG, de supprimer la partie de l'emplacement réservé n°9 et d'ajouter à l'emplacement réservé n°43 une portion de terrain (25 m² environ) afin de permettre la création de la liaison douce prévue au PLU entre l'avenue de la Milady et la rue Pierre de Chevigné ;
- d'assurer la compatibilité entre le PLU de Biarritz et le programme local de l'habitat (PLH) Pays Basque arrêté le 1^{er} février 2020 ;
- de faire évoluer les dispositions applicables sur le site dit « de la carrosserie Portet », en créant sur la partie du site située en zone UD un secteur de majoration du volume constructible et en réduisant à 20 mètres (contre 25 pour les activités, 35 mètres pour les habitations) la distance d'implantation des constructions par rapport à l'axe du boulevard du BAB ;
- de définir des prescriptions destinées à assurer l'intégration architecturale des lucarnes au bâti ;
- en zones UC, UD, UG, UH et UY, de supprimer des dispositions inopposables de l'article 13 du règlement, relativement au bon entretien et au remplacement des arbres morts ;
- de permettre en zone UA, à titre exceptionnel, des saillies de plus 80 cm par rapport à l'alignement pour des constructions à destination de cinéma ;

Considérant que les modifications envisagées concernent uniquement les zones déjà urbanisées, dont elles visent à permettre la densification ; qu'elles n'induisent pas de consommation d'espaces ; qu'elles n'ont pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

Considérant que les modifications des règles de hauteur s'appliquent sous réserve des dispositions spécifiques sur l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) en vigueur sur le territoire de la commune et valant site patrimonial remarquable (SPR) approuvé le 12 février 2020 et, sous réserve de la bonne insertion paysagère des projets sur les parties du territoire communal non couvertes par l'AVAP comme mentionnée dans le règlement écrit du PLU ;

Considérant que la modification des emplacements réservés n°9 et n°43 constitue un ajustement afin de permettre la réalisation d'une liaison douce déjà prévue par le PLU en vigueur, et n'induit pas de consommation d'espace supplémentaire ;

Considérant que la réduction de la distance d'implantation des constructions par rapport à l'axe du boulevard du BAB, sur le site dit « de la carrosserie Portet » est de nature à augmenter l'exposition des futurs résidents aux nuisances du trafic routier ; que le dossier fait état d'une pacification du boulevard, consécutif à la limitation de la vitesse à 50 km/h et au développement des transports en commun ; que le PLU ménage, entre les constructions et le boulevard, un emplacement réservé pour l'aménagement d'une contre-allée ; que cet aménagement pourra constituer une protection contre les nuisances du boulevard ;

Considérant que le site de l'ancienne carrosserie « Portet », est répertorié en tant que site susceptible d'être pollué ; qu'il conviendra de vérifier que le site ne présente pas de pollutions résiduelles ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°12 du PLU de Biarritz (64) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°12 du PLU de

Biarritz (64) présenté par le vice-président de la communauté d'agglomération Pays Basque **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 2 :

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°12 du PLU de Biarritz (64) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 8 février 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

Signé

Hugues AYPHASSORHO

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date du 11 février 2021



CS



Nos réf. : GG / CM / DR 046.21
Service de Développement Économique
Dossier suivi par : Charles MARTINEZ

Monsieur Bruno CARRERE
Vice-Président de l'Agglomération Pays Basque
15 Avenue Foch
CS 88507
64185 BAYONNE CEDEX

Votre réf. : DGASTAH/CL/2020/1176-LRAR
Affaire suivie par : Charles MARTINEZ/Référent territorial ACBA
Objet : Projet de modification n° 12 du PLU de Biarritz

Bayonne,
Le 11 février 2021

Monsieur le Vice-Président,

Nous avons bien consulté le dossier de projet de modification n° 12 du PLU de Biarritz et vous en remercions.

En tant que personne publique associée, nous sommes particulièrement attentifs à ce que l'artisanat et ses problématiques, attentes et besoins spécifiques soient pris en compte dans les documents d'urbanisme.

Afin d'apprécier le poids économique de l'artisanat sur cette commune, nous vous rappelons que celle-ci comptait environ 982 entreprises artisanales.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme de Biarritz. Ceux-ci visent à faire évoluer le document pour :

1. Modifier les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions

La commune souhaite, dans le cadre de la présente modification, ajuster ponctuellement certains velums définis, dans un intérêt environnemental (densification). Les hauteurs supérieures envisagées ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et urbaine des secteurs (insertion paysagère de par la continuité avec vélums voisins).

Chambre de métiers et de l'artisanat des Pyrénées-Atlantiques

Siège : 11 rue Solférino 64000 Pau - Tél. 05 59 83 83 62 - Fax 05 59 27 65 48
Bayonne-Pays Basque - Services aux entreprises / Université des métiers : 25 bd d'Arlxague - 64100 Bayonne - Tél. 05 59 55 12 02 - Fax 05 59 55 77 87
Pau-Béarn - Université des métiers : 34 avenue Léon Blum - Parc d'activités Pau Pyrénées - 64000 Pau - Tél. 05 59 14 85 90 - Fax 05 59 14 86 10
E-mail : contact64@artisanat-aquitaine.fr - Site internet : www.cma64.fr - Webtv : www.artisanat64.tv - SIRET : 186 400 040 00033 - APE 9411Z



La modification concerne le règlement graphique du PLU pour les parcelles suivantes :

- Parcelle cadastrée AK n°77, rue de Courasson.
La parcelle cadastrée section AK n°77, située au n°10 de la rue de Courasson, est classée dans le secteur UBa de la zone UB du PLU.
La hauteur maximale autorisée sur la parcelle voisine cadastrée AK n°78, sur laquelle la commune a un emplacement réservé pour du logement social, correspond à un R + 2 étages + comble. Le bâtiment situé en face (parcelle AK n°79) est en R + 2 étages.
La possibilité de densification par surélévation du bâti existant paraît justifiée, eu égard aux hauteurs du bâti environnant existantes ou à venir, et a été intégrée dans l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable. Il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à du R + 2 étages + 1 étage en comble.
- Parcelle cadastrée BC n°61, rue de Proutze.
La parcelle cadastrée section BC n°61, située dans la rue de Proutze, est classée dans la zone UA du PLU. Sur cette parcelle, la hauteur maximale autorisée est un R + 1 étage + comble (comme l'indique le chiffre « 1 » figurant sur la parcelle sur le plan de zonage) alors que le secteur présente un environnement dense, avec des bâtiments en R+3 ou R+5.
Il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à du R + 2 étages + 1 étage en comble.
- Parcelle cadastrée BH n°86, passage Jean Cocteau.
La parcelle cadastrée section BH n°86, située au n°6 du passage Jean Cocteau, est classée dans la zone UA du PLU. Sur cette parcelle, la hauteur maximale autorisée n'est pas fixée au plan de zonage.
Sur ce quartier, l'urbanisation est dense, des constructions sur l'avenue Carnot et la rue Gambetta en R+2 ou R+3. Il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à du R + 2 étages + 1 étage en comble, offrant une possibilité de densification par surélévation du bâti existant.
La hauteur du bâti sur cette parcelle est également à ce jour limitée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable à « 1 », soit rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble, qui fera l'objet d'une modification pour permettre la mise en cohérence avec le PLU.
- Parcelle cadastrée BA n°6, avenue Edouard VII.
La parcelle cadastrée section BA n°6, située au n°5 de l'avenue Edouard VII, est classée dans la zone UA du PLU. Sur cette parcelle, se trouve l'hôtel Bellevue, à proximité directe de la grande plage, aujourd'hui fermé.
La modification des règles de hauteur sur cette parcelle pourrait permettre un projet de rénovation de l'hôtel Bellevue porté par la SCI IRUL-IMMO avec démolition reconstruction du corps de l'immeuble et maintien des éléments architecturaux (tour rue Edouard VII et façade boulevard Général de Gaulle).
Il est proposé d'introduire dans le PLU pour la règle de hauteur maximale autorisée en zone UA la référence « 6 », correspondant en nombre de niveaux à du R + 6 étages + 1 étage en comble et en altitude maximale à 21 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27 m au faîtage, en cohérence avec les dispositions de l'AVAP.

- Parcelle cadastrée BH n°105, avenue Carnot
Le bâtiment présente une différence de niveau avec les deux immeubles voisins. Sur ce quartier, l'urbanisation est dense, avec des constructions sur l'avenue Carnot en R+2 ou R+3. Il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à du R + 2 étages + 1 étage en comble, offrant une possibilité de densification par surélévation du bâti existant.
- Parcelle cadastrée AZ n°52, avenue de Verdun
La possibilité de densification par surélévation du bâti existant paraît justifiée eu égard aux hauteurs existantes du bâti environnant et a été intégrée dans l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable. Il est proposé de fixer la hauteur maximale autorisée sur cette parcelle au plan de zonage en « 2 » correspondant à du R + 2 étages + 1 étage en comble.

2. Prévoir une disposition particulière pour les bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à celle prévue au PLU

La commune rencontre des difficultés avec les règles de hauteur sur des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à celle prévue au PLU. Il est donc proposé d'intégrer une dérogation dans les dispositions particulières de l'article 10 des zones UA, UB, UC, UD, UG et UH pour prendre en compte les spécificités de certaines constructions et favoriser la densification du bâti (cas d'extension de construction existante de hauteur supérieure).

3. Modifier la délimitation des emplacements réservés n°9 et n°43

- l'emplacement réservé n°43, au bénéfice de la commune, est destiné à la création d'une liaison douce entre l'avenue de la Milady et la rue Pierre de Chevigné, en vue de faciliter l'accès aux plages pour les habitants du quartier situé à l'Est.

- l'emplacement réservé n°9, également au bénéfice de la commune, vise le prolongement de la rue Minjongo et son élargissement sur une emprise de 14 m. L'aménagement d'un rond-point était prévu à l'intersection du prolongement de la rue Minjongo et de la rue Pierre de Chevigné, ce qui explique l'emprise de l'ER n°9 sur la parcelle cadastrée section BW n°32.

Les projets de la commune sur ce secteur ayant évolués et la réalisation d'un rond-point n'étant plus jugée nécessaire, la commune souhaite supprimer la partie de l'ER n°9 sur la parcelle BW n°32 qui concernait la réalisation de ce rond-point.

Par ailleurs il convient de recaler l'emplacement réservé n°43 sur la marge de recul existante, une petite portion de terrain à l'intersection entre l'ER n°9 et l'ER n°43 manquant de vue de la réalisation de la liaison douce.

4. Revoir les servitudes de diversité sociale fixées par le PLU afin d'intégrer notamment les possibilités de recours au bail réel solidaire

Cet outil permet d'encourager la réalisation de logements sociaux sur le territoire, de répondre aux objectifs de logements sociaux fixés par la Loi et de favoriser l'accès au logement pour tous les biarrots.

La loi, dite loi ELAN, est venue intégrer de nouvelles catégories de logements à l'inventaire SRU, et notamment :

- les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ;
- et, à compter du 1^{er} janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat qui unit un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) et un preneur.

L'OFS conserve la propriété du foncier, tandis que le preneur détient la propriété du bien immobilier. Les OFS sont des organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché.

Ce dispositif innovant cherche, par le biais d'une dissociation du foncier et du bâti permettant une neutralisation du coût d'acquisition du foncier, à améliorer l'adéquation entre le prix des logements construits et le revenu des ménages. Il propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété, et constitue un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat.

Ces nouvelles dispositions visent à renforcer le respect de la production de logements sociaux (objectifs SRU et PLH) et à favoriser l'accès au logement pour tous. La tension du parc locatif social de Biarritz est en effet forte : 1 153 demandes de logement en attente dans la commune au 31/12/2018. Bayonne, Anglet et Biarritz cumulent à elles seules plus de 60% des demandes sur la CAPB.

5. Faire évoluer les dispositions applicables sur le site de la carrosserie Portet le long du boulevard du BAB

Un promoteur est titulaire d'un permis de construire sur les terrains de la carrosserie Portet (PC n°06412216B0130) délivré le 7 juillet 2017 pour la construction de 92 logements, dont 40% de logements sociaux, et de bureaux.

Le projet consiste à faire muter le quartier en réaménagement des espaces publics généreux et sécurisés, en proposant une nouvelle offre de commerces, de services et de logements accessibles à tous. Il vise à relier les deux rives du quartier en lien avec la pacification du boulevard du BAB (régulation de la vitesse à 50 km/h et développement des transports en commun), le faisant ainsi évoluer vers une avenue urbaine.

La possibilité de densifier l'urbanisation le long du boulevard du BAB en augmentant la hauteur maximale possible du bâti paraît justifiée, eu égard aux hauteurs possibles du bâti environnant (en zone UH du PLU de Biarritz et zone UB du PLU d'Anglet) ainsi qu'aux projets en cours dans le prolongement direct de celui-ci :

- en face, de l'autre côté du BAB, le projet Aguiléra pourrait comprendre du R + 5 ;
- au nord, sur la parcelle mitoyenne située sur Anglet, un permis de construire (projet INSITOM) permet la construction d'immeubles en R + 2 + attique, avec des hauteurs de 12 mètres à l'égout du toit et 14,5 mètres au faîtage ; un peu plus haut le long du boulevard du BAB, des secteurs à plan de masse permettent également du R + 2 + attique.

Une cohérence de hauteur serait ainsi favorisée le long du boulevard du BAB. De plus, des hauteurs plus élevées permettraient de mieux intégrer les commerces en rez-de-chaussée.

La majoration des droits à construire serait fixée sur le secteur à 35 % et limitée à la règle de hauteur maximale des constructions. Ainsi, la hauteur possible à venir ne saurait dépasser le R + 3 (permettant une hauteur de 12,15 m à l'égout du toit).

6. Réduire la distance d'implantation des constructions par rapport l'axe du BAB

Aujourd'hui pacifié, le boulevard du BAB a vocation sur le quartier Larochefoucauld à devenir un boulevard urbain.

Le recul minimal imposé serait ainsi porté à 20 m de l'axe du BAB, favorisant plus de cohérence entre les projets d'urbanisation en cours sur le quartier et la transition avec l'urbanisation existante au sud, implantée entre 25 et 35 m.

7. Définir des prescriptions destinées à assurer l'intégration architecturale des lucarnes au bâti

La commune souhaite donc prévoir des règles visant un meilleur encadrement des projets comprenant des lucarnes sur l'ensemble du territoire communal afin de s'assurer de l'intégration harmonieuse de ces dernières au bâti et dans l'environnement.

Il s'agit de prévoir à l'article 11 des zones urbaines UA, UB, UC et UD que :

- les lucarnes doivent être plus hautes que larges, à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades et positionnées dans l'axe des fenêtres situées au niveau inférieur ;
- les lucarnes de type chien-couché, chien assis, à guitare, à joues galbées ou en trapèze sont interdites.

8. Rectifier l'article 13 du règlement en supprimant des notions inopposables dans le cadre d'une autorisation du droit des sols

Les dispositions visant « l'entretien » des arbres et le « remplacement » des « arbres morts » n'ont pas vocation à s'appliquer à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et ne font pas l'objet d'un contrôle administratif. Il convient donc de supprimer ces notions, qui sont aujourd'hui opposables.

9. Modifier l'article 6 du règlement de la zone Ua en ce qui concerne les saillies en vue de la rénovation du cinéma « Le Royal »

Le cinéma « Le Royal » situé au 8 avenue du Maréchal Foch à Biarritz devrait à terme faire l'objet d'une rénovation. Le balcon existant situé en R+1 devrait être élargi afin de pouvoir protéger la file d'attente de la clientèle en cas d'intempéries. Une dérogation sera donc intégrée au PLU pour les constructions à usage de cinéma.

Compte tenu de l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000, et de ses impacts non significatifs sur l'environnement, la Modification n° 12 du PLU de Biarritz ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

En ce qui concerne l'objet de la modification du PLU, notre compagnie n'émettra pas de réserve particulière concernant cette modification du PLU de Biarritz.

Vous en souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de nos meilleurs sentiments.



Le Président,

Gérard GOMEZ

Avis du Conseil Départemental en date du 15 février 2021



Pau, le 15 FEV. 2021

TERRITOIRES, ÉDUCATION, VIVRE ENSEMBLE
DIRECTION TERRITOIRES ET CADRE DE VIE
MISSION INGÉNIERIE ET DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Affaire suivie par : Xavier CAHN
Téléphone : 05 59 11 42 55
Email : xavier.cahn@le64.fr

Références : 2020/011 - 19252

Monsieur Jean-René ETCHEGARAY
Président
Communauté d'agglomération Pays Basque
15 AVENUE FOCH
CS 88 507
64185 BAYONNE CEDEX


Objet : Modification simplifiée n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Biarritz - Avis du Département

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 29 décembre 2020, vous nous avez adressé, pour avis, votre projet de modification simplifiée n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Biarritz.

Suite à l'examen par les services du Département, votre dossier ne fait pas l'objet d'observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
Pour le Président du Conseil départemental et par délégation
Le Directeur général adjoint en charge
de la direction territoriale
TERRITOIRES - ÉDUCATION - VIVRE ENSEMBLE

Frédéric NIETO



Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en
date du 18 mars 2021 prescrivant l'enquête publique

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRESIDENT

Le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

OBJET : COMMUNE DE BIARRITZ – PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°12 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-40 et suivants relatifs aux conditions d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme soumise à enquête publique ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants relatifs à la procédure d'enquête publique ;

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-01 en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 06 août 2020 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bruno Carrère pour l'ensemble des actes réglementaires relatifs aux procédures relevant de la planification urbaine ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz approuvé le 22 décembre 2003, modifié les 1er octobre 2004, 7 avril 2005, 3 novembre 2006, 3 octobre 2008, 23 avril 2010, 4 novembre 2011, 29 juin 2012, 19 juillet 2013, 17 décembre 2014, 9 novembre 2015, 15 décembre 2018 et 20 juillet 2019, objet de modifications simplifiées les 17 décembre 2014 et 15 décembre 2018, et de révisions simplifiées les 16 novembre 2007 et 13 février 2009,

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 18 décembre 2019 engageant la procédure de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biarritz ;

Vu la décision n°E20000094/64 en date du 04 janvier 2021 par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU a désigné Madame Anne Saouter en qualité de Commissaire Enquêtrice pour procéder à l'enquête publique sur le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biarritz ;

Vu la décision prise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), le 08 février 2021, de ne pas soumettre le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biarritz à évaluation environnementale, l'examen au cas par cas de ce projet ayant conclu que ce projet « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » ;

Vu les pièces du dossier de modification n°12 du PLU de la commune de Biarritz, notamment établies selon les dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement ;

Considérant la nécessité de poursuivre la procédure de modification n°12 du PLU de la commune de Biarritz ;

DECIDE

Article 1 : Objet et dates de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biarritz pour une durée de 35 jours consécutifs :

du lundi 12 avril 2021 (à partir de 14h), au lundi 17 mai 2021 (jusqu'à 12h).

Le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biarritz a pour objet de procéder à diverses évolutions règlementaires entrant dans le champ d'application de la procédure de modification défini à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme :

Modifier les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions ; modifier la délimitation des emplacements réservés n°9 et 43 ; revoir les servitudes de diversité sociale fixées par le PLU afin d'intégrer notamment les possibilités de recours au bail réel solidaire ; faire évoluer les dispositions applicables sur le site de la carrosserie Portet le long du boulevard du BAB ; définir des prescriptions destinées à assurer l'intégration des lucarnes au bâti ; rectifier l'article 13 du règlement en supprimant des notions inopposables dans le cadre d'une autorisation du droit des sols.

Par décision du 08 février 2021, l'Autorité Environnementale, concluant que ce projet « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine », n'a pas soumis ce projet à évaluation environnementale.

Article 2 : Mesures barrières

Afin d'assurer la sécurité de chacun, le protocole sanitaire et de sécurité en vigueur à ce moment-là en Mairie de Biarritz sera observé. Les mesures barrières et de distanciation physique seront observées, le port du masque sera exigé, du gel hydro alcoolique sera mis à disposition et le nettoyage du poste informatique à l'aide de produits désinfectants sera assuré de façon régulière. De plus, lors des permanences de la Commissaire Enquêtrice, l'accueil du public sera limité à 2 personnes par entretien.

Article 3 : Contenu et consultation du dossier

3.1/ Le dossier d'enquête publique est constitué d'une version papier et d'une version dématérialisée. Il comprend le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biarritz ainsi que les registres d'enquête papier et électronique.

- Le **dossier papier** sera déposé en Mairie de Biarritz (12 avenue Edouard VII) pour y être consulté, pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires habituels d'ouverture, sans rendez-vous, dans le respect du protocole sanitaire et de sécurité en vigueur (sauf évolution du contexte sanitaire ; dans ce cas, contacter le 05.59.41.54.27).

Le **dossier dématérialisé** sera consultable sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération (www.communaute-paysbasque.fr) et de la Ville de Biarritz (www.biarritz.fr), ainsi que sur le site du registre dématérialisé accessible en suivant le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/2375>

Un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisé est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Biarritz (12 avenue Edouard VII, Biarritz), dans les mêmes conditions que celles établies ci-dessus pour la consultation du dossier d'enquête publique sous format papier.

3.2/ Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations et propositions, et les adresser à la Commissaire enquêtrice. Elles devront lui parvenir au plus tard le 14 mai à 12h00 :

• **Sur les registres d'enquête (électronique et papier) :**

- Par voie électronique, sur le registre dématérialisé (www.registre-dematerialise.fr/2375), qui permet la transmission de courriers électroniques et la consultation du dossier.
 - Le registre d'observations en papier, à feuillets non mobiles, et constitutif du dossier d'enquête, sera côté et paraphé par la Commissaire Enquêtrice comme le reste du dossier, et mis à disposition du public en Mairie de Biarritz (12 avenue Edouard VII, Biarritz). L'accès au registre papier se fera pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires habituels d'ouverture, sans rendez-vous (sauf évolution du contexte sanitaire ; dans ce cas, contacter le 05.59.41.54.27).
- **Par courrier**, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : « Madame la Commissaire Enquêtrice - Projet de modification n°12 du PLU de Biarritz – Mairie de Biarritz, 12 avenue Edouard VII, 64200 Biarritz », avec la mention « NE PAS OUVRIR ».

Les observations déposées sur le registre papier ou reçues par courrier seront retranscrites sur le registre dématérialisé.

Article 4 : Permanences de la Commissaire Enquêtrice

Par décision n°E20000094/64 en date du 04 janvier 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU a désigné Madame Anne Saouter en qualité de Commissaire Enquêtrice pour procéder à l'enquête publique sur le projet de modification n°12 du PLU de la commune de Biarritz.

La Commissaire Enquêtrice :

- **se tiendra à la disposition du public en Mairie de Biarritz** (12 avenue Edouard VII, Biarritz), sans rendez-vous (sauf évolution du contexte sanitaire ; dans ce cas, contacter le 05 59 58 72 71), les **lundi 12 avril 2021 (de 14h à 17h) et lundi 17 mai 2021 (de 09h à 12h)**.
- **assurera une permanence téléphonique le samedi 24 avril 2021, de 09h à 12h**, pour laquelle **un rendez-vous téléphonique devra être sollicité**, en amont, au 05.59.41.54.27 (Mairie de Biarritz).

Article 5 : Publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête

Un avis d'enquête publique, comprenant les indications comprises dans la présente décision, sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Un avis d'enquête sera affiché en mairie de Biarritz, au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, ainsi que sur les panneaux d'affichage communaux, au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Cet avis sera également publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et de la commune de Biarritz.

Il sera justifié de l'accomplissement de ces formalités par un certificat du Président et du Maire.

Un extrait des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion ;
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 6 : Clôture de l'enquête, consultation et publicité du rapport et des conclusions de la Commissaire Enquêtrice

L'enquête publique sera clôturée conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Ainsi, à l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1^{er}, les registres seront mis à disposition de la Commissaire Enquêtrice, puis clos et signés par ses soins.

Dès réception du registre et des documents annexés, la Commissaire Enquêtrice rencontre, dans un délai de huit jours le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales

consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet doit répondre aux observations éventuelles dans les quinze jours suivants.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L.123-9 du Code de l'Environnement, l'accomplissement des formalités prévues ci-dessus est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

La Commissaire Enquêtrice établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête, faisant état des observations et propositions produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du responsable du projet et examinera les observations recueillies. Elle établira, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La Commissaire Enquêtrice disposera d'un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre au Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque son rapport et ses conclusions motivées, accompagné de l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, ainsi que des registres et pièces annexées. Elle transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du Tribunal administratif de Pau.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la Commissaire Enquêtrice n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L.123-15 du Code de l'environnement, une demande motivée de report de ce délai, il sera fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15 du même Code.

Le rapport et les conclusions motivées établis par la Commissaire Enquêtrice seront, dès réception, tenus à disposition du public, à la Communauté d'Agglomération Pays Basque aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (www.communaute-paysbasque.fr) et de la Ville de Biarritz (www.biarritz.fr) pendant une durée d'un an courant à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Article 7 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête et identité de la personne responsable

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°12 du PLU de Biarritz, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la Commissaire Enquêtrice, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autorité compétente en matière d'urbanisme et de planification.

Les informations peuvent être demandées auprès de :


- à l'Agglomération (Direction générale adjointe de la stratégie territoriale) : M Cyril Loustau, au 05.59.44.72.72.
- à la Mairie de Biarritz (service urbanisme : Mme Camille Bédère, au 05.59.41.54.27.

Article 8 : Communication du dossier d'enquête publique

Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Fait à Bayonne.




Signé électroniquement par : Bruno CARRERE
Date de signature : 18/03/2021
Qualité : Vice-président en charge de l'aménagement

Avis d'enquête publique

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

→ Par décision en date du 18 mars 2021, le Président de la Communauté d'agglomération a décidé de prescrire l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biarritz. Cette enquête publique se déroulera sur 35 jours consécutifs :

du lundi 12 avril 2021 (à partir de 14h), au lundi 17 mai 2021 (jusqu'à 12h).

→ **Le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biarritz a pour objet de procéder à diverses évolutions réglementaires** entrant dans le champ d'application de la procédure de modification défini à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme :

Modifier les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions ; modifier la délimitation des emplacements réservés n°9 et 43 ; revoir les servitudes de diversité sociale fixées par le PLU afin d'intégrer notamment les possibilités de recours au bail réel solidaire ; faire évoluer les dispositions applicables sur le site de la carrosserie Portet le long du boulevard du BAB ; définir des prescriptions destinées à assurer l'intégration des lucarnes au bâti ; rectifier l'article 13 du règlement en supprimant des notions inopposables dans le cadre d'une autorisation du droit des sols.

Par décision du 08 février 2021, l'Autorité Environnementale, concluant que ce projet « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine », n'a pas soumis ce projet à évaluation environnementale.

Madame Anne Saouter a été désignée en qualité de Commissaire-Enquêtrice par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de PAU n°E20000094/64 en date du 04 janvier 2021.

→ **Afin d'assurer la sécurité de chacun, le protocole sanitaire et de sécurité en vigueur à ce moment-là en Mairie de Biarritz sera observé.** Les mesures barrières et de distanciation physique seront observées, le port du masque sera exigé, du gel hydro alcoolique sera mis à disposition et le nettoyage du poste informatique sera assuré de façon régulière. De plus, lors des permanences de la Commissaire Enquêtrice, l'accueil du public sera limité à 2 personnes par entretien.

→ **Le dossier d'enquête publique, composé des pièces et éléments requis, pourra être consulté pendant toute la durée de l'enquête :**

- **sous format papier**, en Mairie de Biarritz (12 avenue Edouard VII), aux jours habituels d'ouverture au public, sans rendez-vous (sauf évolution du contexte sanitaire ; dans ce cas, contacter le 05.59.41.54.27).

- **sous format numérique**, sur le site du registre dématérialisé accessible en suivant le lien : www.registre-dematerialise.fr/2375, ainsi que sur les sites internet de l'Agglomération www.communaute-paysbasque.fr et de la Ville de Biarritz www.biarritz.fr.

Un accès gratuit au dossier d'enquête est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Biarritz (12 avenue Edouard VII), dans les mêmes conditions que celles définies ci-dessus pour la consultation du dossier d'enquête publique sous format papier.

Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

→ **La Commissaire Enquêtrice se tiendra à la disposition du public en Mairie de Biarritz** (12 avenue Edouard VII), sans rendez-vous (sauf évolution du contexte sanitaire ; dans ce cas, contacter le 05 59 58 72 71), les :

- **lundi 12 avril 2021 (de 14h à 17h) ;**
- **lundi 17 mai 2021 (de 09h à 12h).**

→ **Par ailleurs, la Commissaire Enquêtrice assurera une permanence téléphonique le samedi 24 avril 2021, de 09h à 12h**, pour laquelle un **rendez-vous** téléphonique devra être sollicité, en amont, au 05.59.41.54.27 (Mairie de Biarritz).

→ **Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations et propositions, et les adresser à la Commissaire Enquêtrice :**

- **Par voie électronique**, sur le registre dématérialisé www.registre-dematerialise.fr/2375 qui permet la transmission de courriers électroniques et la consultation du dossier.
- **Par courrier**, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : Madame la Commissaire Enquêtrice – Projet de modification n°12 du PLU – Mairie de Biarritz, 12 avenue Edouard VII, 64200 Biarritz, avec la mention « NE PAS OUVRIR » ;
- **Sur le registre en version papier** tenu en Mairie de Biarritz (12 avenue Edouard VII) aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sans rendez-vous (sauf évolution du contexte sanitaire ; dans ce cas, contacter le 05.59.41.54.27) ;

Les observations déposées sur le registre papier ou reçues par courrier seront retranscrites sur le registre dématérialisé.

→ **A l'issue de l'enquête publique,**

- le rapport et les conclusions motivées établis par la Commissaire-Enquêtrice pourront être consultés à la Communauté d'Agglomération Pays Basque aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant une durée d'un an ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque www.communaute-paysbasque.fr et de la Ville de Biarritz www.biarritz.fr
- le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biarritz, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la Commissaire-Enquêtrice, sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autorité compétente en matière d'urbanisme et de planification.

Le Président

Avis de la Commissaire Enquêtrice en date du 16 juin 2021

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

Modification n°12 du PLU de Biarritz

**CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE
ENQUETRICE**



Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête

L'enquête publique qui s'est déroulée du 12 avril au 14 mai 2021 a eu pour objet un projet de modification du PLU de Biarritz. Approuvé le 22 décembre 2003, celui-ci a déjà fait l'objet de 16 procédures d'évolution (modifications, modifications simplifiées et révisions simplifiées). Un PLUi est en cours depuis 2015. En attendant la finalisation de la procédure et son approbation (prévue fin 2022), la ville de Biarritz désire apporter à nouveau quelques modifications à son PLU actuel. La CAPB étant le maître d'ouvrage.

Les modifications consistent à :

- Modifier les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions
- Modifier la délimitation des emplacements réservés n°9 et n°43
- Revoir les servitudes de diversité sociale fixées par le PLU afin d'intégrer notamment les possibilités de recours au bail solidaire
- Faire évoluer les dispositions applicables sur le site de la carrosserie Portet le long du boulevard du BAB
- Définir des prescriptions destinées à assurer l'intégration architecturale des lucarnes au bâti
- Rectifier l'article 13 du règlement en supprimant des notions inopposables dans le cadre d'une autorisation du droit des sols
- Modifier l'article 6 du règlement de la zone Ua en ce qui concerne les saillies en vue de la rénovation du cinéma « le Royal »

Si la plupart des modifications n'ont pas suscité de commentaires ou d'opposition du public ou des personnes publiques associées, soit parce qu'elles rectifient un règlement inadapté, soit parce qu'elles permettent une densification devenue nécessaire, sans porter atteinte à la cohérence architecturale, deux ont en revanche été sujettes à discussion et inquiétudes : celle concernant les servitudes de diversité sociale et celle concernant le site Portet.

En conclusion de cette enquête, après avoir

- étudié le dossier et effectué une visite de terrain
- pris connaissance des avis des personnes publiques associées, notamment de M. le Préfet et du syndicat mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx
- pris connaissance des observations du public
- étudié le mémoire en réponse

Estimant que :

- la qualité des réponses données par le maître d'ouvrage, en termes de lisibilité et d'argumentation, apporte un éclairage satisfaisant aux questions soulevées, tout en levant la plupart des inquiétudes (notamment pour le site Portet)
- le choix de la collectivité de modifier quelques règles d'urbanisme pour permettre une densification du bâti va dans le bon sens
- l'intégration du BRS (bail réel solidaire) vise à diversifier le parcours résidentiel et à maintenir les jeunes générations au sein de la cité
- le BRS devient un frein à la spéculation en cas de revente par le propriétaire du bâti, tout en permettant d'atteindre plus facilement un équilibre financier de l'opération
- le prix du foncier particulièrement élevé, le peu de terrains disponibles avec de réels problèmes d'inconstructibilité et le peu de vacances mettent la collectivité dans la difficulté de répondre aux exigences de la loi SRU
- l'abandon de projets de constructions collectives, d'après les échanges lors de la réunion préparatoire du 26/03/2021, seraient dû à l'impossibilité d'atteindre un équilibre financier, mais aussi à des contestations de voisinage allant jusqu'à des pétitions et du contentieux
- 18 projets de constructions collectives ont été portés par des promoteurs privés pour seulement 3 par un organisme HLM entre 2018 et 2020

Mais aussi que :

- le retard accumulé en termes de production de logements sociaux est à considérer sérieusement (4 ans de délai d'attente)
- les effets déjà perceptibles de la crise sanitaire en termes de précarité économique, et donc d'accès au logement, vont encore plus dégrader la situation

- l'argument selon lequel *la servitude de diversité sociale existant déjà très sévère a fait « capoter » une dizaine de programmes* (extrait des éléments de réponse de la ville de Biarritz à l'avis du Syndicat Mixte du SCoT) mérite d'être relativisé par le contexte : 3 projets sur 4 de production de logements collectifs en 2020 ont été abandonnés, 2 sur 7 en 2019 et 1 sur 7 en 2018
- une plus grande concertation avec le public, en amont de tout projet de construction collective peut aboutir à une meilleure acceptabilité sociale
- la modification des servitudes de diversité sociale afin d'y intégrer les possibilités de recours au BRS ne devrait pas obligatoirement se faire au détriment de production de logements sociaux locatifs

En conséquence, j'émetts un avis favorable au projet de modification n°12 du PLU de Biarritz,

SOUS RESERVE :

- De revoir les servitudes de diversité sociale afin de ne pas diminuer l'objectif du PLH de production annuelle de 82 logements sociaux locatifs