

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### SEANCE DU 23 MARS 2024

#### **OJ N° 037 - Urbanisme et aménagement de l'espace.**

#### **Approbation de la modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz.**

Date de la convocation : 8 mars 2024

Nombre de conseillers en exercice : 232

Président de séance : Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

#### PRESENTS :

ABADIE Jean-Marc, ABBADIE Arnaud, ACCOCEBERRY Ximun, AIRE Xole (jusqu'à l'OJ N°18), AIZPURU Eliane, ALDACOURROU Michel, ALDANA-DOUAT Eneko, ALLEMAN Olivier, ALQUIÉ Nicolas, ALZURI Emmanuel, ANCHORDOQUY Jean-Michel, ANGLADE Jean-François, ARAMENDI Philippe, ARHANCET Martine, ARHANCHIAGUE Jean-Pierre, ARHIE Cyril représenté par ETCHEVERRY Pierre-Michel suppléant, ARLA Alain, AROSTEGUY Maider, ARROSSAGARAY Pierre, AYENSA Fabienne représentée par LARREGUY David suppléant, AYPHASSORHO Sylvain, BACHO Sauveur, BARANTHOL Jean-Marc, BARETS Claude, BÈGUE Catherine (jusqu'à l'OJ N°30), BEHOTEGUY Maider, BELLEAU Gabriel (jusqu'à l'OJ N°14), BERÇAÏTS Christian (jusqu'à l'OJ N°40), BERTHET André, BICAIN Jean-Michel (jusqu'à l'OJ N°10), BIDART Jean-Paul, BIDEGAIN Arnaud, BIDEGAIN Gérard, BISAUTA Martine (jusqu'à l'OJ N°47), BIZOS Patrick (jusqu'à l'OJ N°9), BLEUZE Anthony, BONZOM Jean-Marc, BORDES Alexandre, BOUR Alexandra, BURRE-CASSOU Marie-Pierre, BUSSIRON Jean Yves, CACHENAUT Bernard, CAPDEVIELLE Colette, CARRERE Bruno, CARRERE Sébastien, CARRICART Pierre, CARRIQUE Renée, CASCINO Maud, CASET-URRUTY Christelle (jusqu'à l'OJ N°52), CASTEL Sophie, CASTREC Valérie, CENDRES Bruno, CHAFFURIN André, CHASSERIAUD Patrick (à compter de l'OJ N°6 et jusqu'à l'OJ N°16), CHAZOUILLERES Edouard (jusqu'à l'OJ N°25), COURCELLES Gérard, COTINAT Céline, CURUTCHARRY Antton, CURUTCHET Maitena, DAGORRET François, DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine (jusqu'à l'OJ N°9), DAMESTOY Hervé, DAMESTOY Odile, DANTIACQ Pascal, DARGAINS Sylvie (jusqu'à l'OJ N°51), DARRICARRERE Raymond (jusqu'à l'OJ N°47), DAVANT Allande, DE LARA Manuel, DE PAREDES Xavier, DELGUE Lucien, DEMARCQ-EGUIGUREN Solange, DEQUEKER Valérie, DERVILLE Sandrine, DESTRUHAUT Pascal, DIRATCHETTE Emile, DUBLANC Gilbert, DUBOIS Alain, DUHART Agnès, DUPREUILH Florence (jusqu'à l'OJ N°9), DURRUTY Sylvie, DUTARET-BORDAGARAY Claire, DUZERT Alain, ECENARRO Kotte, ELGART Xavier (jusqu'à l'OJ N°9), ELHORGA Bernard, ELISSALDE Philippe, ERGUY Chantal, ERREMUNDEGUY Joseba, ESTEBAN Mixel, ETCHAMENDI Nicole, ETCHEBER Pierre, ETCHEBERRY Jean-Jacques, ETCHEGARAY Jean-René, ETCHEGARAY Patrick, ETCHEMENDY Jean (jusqu'à l'OJ N°9), ETCHEMENDY René, ETCHEVERRY Michel, ETCHEVERRY Pello (jusqu'à l'OJ N°28), ETXELEKU Peio, EYHERABIDE Pierre, FONTAINE Arnaud, FOSSECAVE Pascale (jusqu'à l'OJ N°43), FOURNIER Jean-Louis, GALLOIS Françoise, GARICOITZ Robert, GASTAMBIDE Arño, GAVILAN Francis, GONZALEZ Francis, GUILLEMIN Christian, HARAN Gilles, HARDOUIN Laurence (jusqu'à l'OJ N°52), HARDOY Pierre, HIRIGOYEN Fabienne, HIRIGOYEN Roland, HOUET Muriel, HUGLA David représenté par MINNE Sandrine suppléante, IBARRA Michel, IDIART Michel, IHIDOY Sébastien, INCHAUSPE Henry, INCHAUSPE Laurent, IPUTCHA Jean-Marie, IRIART Alain, IRIART Jean-Pierre (jusqu'à l'OJ N°9), IRIART BONNECAZE DEBAT Carole (jusqu'à l'OJ N°15), IRIBARNE Pascal, IRIGOIN Jean-Pierre, IRIGOYEN Jean-François (jusqu'à l'OJ N°27), IRUME Jean-Michel, ITHURRALDE Éric (jusqu'à l'OJ N°48), JAUREGUY Christophe, JAURIBERRY Bruno (jusqu'à l'OJ N°9), JONCOHALSA Christian, KAYSER Mathieu (jusqu'à l'OJ N°11), KEHRIG COTTENÇON Chantal, LABADOT Louis, LABEGUERIE Marc, LABORDE Michel, LABORDE LAVIGNETTE Jean-Baptiste, LACASSAGNE Alain, LACOSTE Xavier, LAFLAQUIERE Jean-Pierre (jusqu'à

l'OJ N°28), LARRALDE André, LARRANDA Régine, LASSERRE Marie, LAUQUÉ Christine, LAVIGNE Dominique (jusqu'à l'OJ N°9), LETCHAUREGUY Maite, LOUGAROT Bernard, LUCHILO Jean-Baptiste (jusqu'à l'OJ N°9), MAILHARIN Jean-Claude, MARTI Bernard, MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie (jusqu'à l'OJ N°6), MARTIN-DOLHAGARAY Christine, MASSÉ Philippe, MASSONDO Charles, MASSONDO BESSOUAT Laurence (jusqu'à l'OJ N°23), MIALOCQ Marie-Josée représentée par ALLEGROTTI Patrick suppléant (jusqu'à l'OJ N°14), MILLET-BARBÉ Christian, MOCHO Joseph, MOUESCA Colette (à compter de l'OJ N°5), NABARRA Dorothee, NADAUD Anne-Marie, NARBAIS-JAUREGUY Éric, NÉGUELOUART Pascal (jusqu'à l'OJ N°9), OÇAFRAIN Gilbert, OÇAFRAIN Jean-Marc (à compter de l'OJ N°4), OÇAFRAIN Michel (à compter de l'OJ N°4), OLÇOMENDY Daniel, OLIVE Claude (jusqu'à l'OJ N°47), PARGADE Isabelle, PARIS Joseph, PINATEL Anne, PITRAU Maite représentée par ARHANCET Martin suppléant, PONS Yves, POYDESSUS Dominique, POYDESSUS Jean-Louis, PRAT Jean-Michel, PRÉBENDÉ Jean-Louis, QUEHEILLE Jean-Marie, QUIHILLALT Pierre, ROQUES Marie-Josée (jusqu'à l'OJ N°9), RUSPIL Iban, SAINT-ESTEVEN Marc, SALDUMBIDE Sylvie, SAMANOS Laurence, SANS Anthony, SANSBERRO Thierry, SERRES-COUSINÉ Christine, SUQUILBIDE Martin, TELLIER François, THICOIPE Xabi, TRANCHE Frédéric (jusqu'à l'OJ N°9), TURCAT Joëlle, UGALDE Yves (jusqu'à l'OJ N°15), URRUTIAGUER Sauveur, URRUTICOECHEA Egoitz, URRUTY Pierre, UTHURRALT Dominique, VAQUERO Manuel (jusqu'à l'OJ N°45), YBARGARAY Jean-Claude (jusqu'à l'OJ N°9).

#### ABSENTS OU EXCUSES :

ACCURSO Fabien, ARRABIT Bernard, ARZELUS ARAMENDI Paulo, BARUCQ Guillaume, BETAT Sylvie, BUTORI Nicole, CASABONNE Bernard, CHAPAR Marie-Agnès, COLAS Véronique, CORRÉGÉ Loïc, CROUZILLE Cédric, DALLET Emmanuelle, DARASPE Daniel, DURAND PURVIS Anne-Cécile, ECHEVERRIA Andrée, ERDOZAINCY-ETCHART Christine, ETCHART Jean-Louis, ETCHENIQUE Philippe, GOMEZ Ruben, GOYHENEIX Joseph, HEUGUEROT Daniel, INCHAUSPE Beñat, IRIGOIN Didier, LAIGUILLON Cyrille, LARRASA Leire, LASSERRE Florence, LEIZAGOYEN Sylvie, LOUPIEN-SUARES Déborah, SERVAIS Florence, VALS Martine, VERNASSIERE Marie-Pierre.

#### PROCURATIONS :

AIRE Xole à NABARRA Dorothee (à compter de l'OJ N°19), ARRABIT Bernard à EYHERABIDE Pierre, ARZELUS ARAMENDI Paulo à COTINAT Céline, BARUCQ Guillaume à BURRE-CASSOU Marie-Pierre, BEGUE Catherine à MOCHO Joseph (à compter de l'OJ N°31), BETAT Sylvie à ABBADIE Arnaud, BICAIN Jean-Michel à BIDART Jean-Paul (à compter de l'OJ N°11), BIZOS Patrick à DANTIACQ Pascal (à compter de l'OJ N°10), BUTORI Nicole à ECENARRO Kotte, CASABONNE Bernard à DUBLANC Gilbert, CHAZOUILLERES Edouard à CASCINO Maud (à compter de l'OJ N°26), CORRÉGÉ Loïc à MILLET-BARBE Christian, CROUZILLE Cédric à DEQUEKER Valérie, DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine à ARAMENDI Philippe (à compter de l'OJ N°10), DALLET Emmanuelle à ETCHEVERRY Michel, DARASPE Daniel à VAQUERO Manuel (jusqu'à l'OJ N°45), DURAND PURVIS Anne-Cécile à LABORDE Michel, ECHEVERRIA Andrée à URRUTICOECHEA Egoitz, ELGART Xavier à QUIHILLALT Pierre (à compter de l'OJ N°10), ERDOZAINCY-ETCHART Christine à LARRALDE André, ETCHART Jean-Louis à ANGLADE Jean-François, ETCHEMENDY Jean à ETCHEMENDY René (à compter de l'OJ N°10), ETCHENIQUE Philippe à SALDUMBIDE Sylvie, ETCHEVERRY Pello à DARGAINS Sylvie (à compter de l'OJ N°29 jusqu'à l'OJ N°51), GOMEZ Ruben à LABADOT Louis, GOYHENEIX Joseph à IHIDOY Sebastien, HEUGUEROT Daniel à PREBENDE Jean-Louis, INCHAUSPE Benat à ETXELEKU Peio, IRIART Jean-Pierre à ETCHEBERRY Jean-Jacques (à compter de l'OJ N°10), IRIART BONNECAZE DEBAT Carole à IPUTCHA Jean-Marie (à compter de l'OJ N°16), IRIGOYEN Jean-François à ETCHEGARAY Jean-René (à compter de l'OJ N°28), JAURIBERRY Bruno à IDIART Michel (à compter de l'OJ N°10), KAYSER Mathieu à COURCELLES Gerard (à compter de l'OJ N°12), LAFLAQUIERE Jean-Pierre à CARRERE Bruno (à compter de l'OJ N°29), LARRASA Leire à ALDANA-DOUAT Eneko, LASSERRE Florence à OLIVE Claude (jusqu'à l'OJ N°47), LAVIGNE Dominique à DUZERT Alain (à compter de l'OJ N°10), LEIZAGOYEN Sylvie à LABORDE LAVIGNETTE Jean-Baptiste, LOUPIEN-SUARES Déborah à CASTEL Sophie, LUCHILO Jean-Baptiste à LOUGAROT Bernard (à compter de l'OJ N°10), MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie à DARRICARRERE Raymond (à compter de l'OJ N°7 jusqu'à l'OJ N°47), MASSONDO BESSOUAT Laurence à MASSONDO Charles (à compter de l'OJ N°24), NÉGUELOUART Pascal à NADAUD Anne-Marie (à compter de l'OJ N°10), ROQUES Marie-Josée à GONZALEZ Francis (à compter de l'OJ N°10), SERVAIS Florence à MOUESCA Colette (à compter de l'OJ N°5), TRANCHÉ Frédéric à KEHRIG COTTENÇON Chantal (à compter de l'OJ N°10), UGALDE Yves à MARTIN-DOLHAGARAY Christine (à compter de l'OJ N°16), VALS Martine à AROSTEGUY Mainer, VERNASSIERE Marie-Pierre à IBARRA Michel, YBARGARAY Jean-Claude à BARETS Claude (à compter de l'OJ N°10).

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le 29/03/2024

ID : 064-200067106-20240323-CC20240323\_037-DE



SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur JOSEBA ERREMUNDEGUY

Modalités de vote : VOTE A MAIN LEVEE

**OJ N° 037 - Urbanisme et aménagement de l'espace.****Approbation de la modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz.**

Rapporteur : Monsieur Bruno CARRERE

Mes chers collègues,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biarritz a été approuvé le 22 décembre 2003 avant de faire l'objet de plusieurs évolutions, parmi lesquelles 12 modifications régies par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Sollicitée par la commune et portée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière de PLU, la procédure de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz a été engagée par décision du 13 juin 2023 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour apporter au PLU de nouveaux amendements entrant dans le champ de la procédure définie à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz vise notamment à :

- revoir les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions afin de renforcer les règles permettant d'assurer le maintien des caractéristiques urbaines et architecturales de la ville ;
- revoir certaines dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, dans une recherche de cohérence avec les protections du Secteur patrimonial remarquable (SPR) et pour rectifier une erreur matérielle ;
- clarifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété ;
- alléger les obligations de réaliser des aires de stationnement dans l'hypercentre de Biarritz ;
- créer des linéaires de préservation commerciale pour favoriser l'installation et le maintien des commerces de proximité ;
- modifier les servitudes de mixité sociale pour renforcer les dispositions relatives à l'obligation de création de logements sociaux ;
- faire évoluer le zonage d'une partie d'un secteur UDa vers un secteur UDC pour rendre possible la réalisation d'une opération d'habitat inclusif ;
- faire évoluer un secteur UDI\* vers un secteur Ugi afin de permettre la création d'un pôle social ;
- encadrer l'aménagement du secteur Ugbi pour permettre notamment l'extension de la station d'épuration ;
- faire évoluer le classement d'une partie d'une zone UG vers une zone UD afin de permettre la réhabilitation de la Villa Banuelos ;
- clarifier le règlement de la zone UG ;
- autoriser les constructions artisanales en secteur Uyt ;
- en secteur Na, compléter l'offre d'équipements autour du sport de haut niveau notamment (formation, récupération, soins, hébergement, restauration) ;
- revoir les dispositions applicables sur les jardins Grammont pour y permettre la création d'un espace maraîcher et d'un site dédié à la sensibilisation et à la formation en agroécologie ;
- harmoniser les règles concernant les extensions en secteurs Nh, Nh\* et Nhi\* pour clarifier les dispositions applicables aux extensions en zone N...

En application des dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, en cas de modification d'un PLU, la personne publique responsable de la procédure peut décider soit de réaliser une évaluation environnementale, soit de ne pas en réaliser si elle estime que cette évaluation n'est pas nécessaire. Dans ce cas, la personne publique doit saisir l'Autorité environnementale, pour avis conforme, puis confirmer par délibération motivée sa décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a saisi l'Autorité environnementale (MRAe) le

21 juin 2023 afin de recueillir son avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale au regard du projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz.

Le dossier notifié pour avis conforme à l'Autorité environnementale (MRAe) comportait :

- un sommaire ;
- une demande d'examen cas par cas, incluant notamment l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme, proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure, et portant notamment sur :
  - les caractéristiques principales du PLU de la commune de Biarritz approuvé le 22 décembre 2003 ;
  - les différents objets sur lesquels porte la procédure de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz ;
  - les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
  - les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz, à proprement dit, et constitué :
  - d'une part, d'un « rapport de présentation », exposant les modifications apportées au PLU dans le cadre de cette modification du PLU,
  - d'autre part, des « pièces modifiées » du PLU ;
- des annexes cartographiques ;
- une auto-évaluation du projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz (évaluation de ses incidences sur les sites Natura 2000, sur l'environnement et sur la santé humaine ; conclusions) ;
- la décision d'engagement de cette procédure.

Par décision du 7 août 2023, l'Autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis conforme concluant à l'absence de nécessité de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz.

Au vu de cet avis conforme et en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, le Conseil communautaire a confirmé, par délibération n°63 du 30 septembre 2023, la décision de ne pas soumettre le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz à évaluation environnementale pour les motifs exposés dans le dossier notifié à l'Autorité environnementale (MRAe) dont il ressort notamment que :

- le projet de modification n°13 du PLU sera sans incidence notable sur les milieux naturels et la biodiversité : il ne concerne pas de site présentant une sensibilité écologique ou des enjeux environnementaux particuliers et s'inscrit en compatibilité avec les objectifs de protection des milieux naturels caractéristiques de l'espace littoral tels qu'ils sont définis par la loi Littoral ;
- il sera également sans incidence sur la ressource en eau et sur la ressource foncière : il n'est notamment pas susceptible d'induire de nouvelles consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- il n'est pas de nature à dégrader le patrimoine culturel et paysager et permettra, à l'inverse, de renforcer la cohérence du PLU avec les protections établies dans le cadre du Secteur patrimonial remarquable (SPR) ;
- il n'est pas susceptible de porter atteinte à la santé humaine ni d'augmenter l'exposition des personnes aux nuisances et aux risques (qu'ils soient naturels ou anthropiques).

A compter du 27 juin 2023, le dossier, tel que précédemment transmis à l'Autorité environnementale (MRAe), a été notifié pour avis aux personnes publiques associées, à savoir : Monsieur le Préfet

des Pyrénées-Atlantiques, Monsieur le Sous-Préfet de Bayonne et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de la Mer des Pyrénées-Atlantiques, Messieurs les Présidents du Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine, du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx, du Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (au titre de sa compétence PLH), de la Chambre de Commerce et d'Industrie Bayonne Pays Basque, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques, de la Section Régionale Conchylicole, de la CDPENAF, de l'INAO et de SNCF Réseau, Madame le Maire de Biarritz, Monsieur le Directeur du Centre National de la Propriété Forestière.

Au total, 8 Personnes publiques associées ont émis un avis sur le projet :

- le 6 juillet 2023, un avis favorable du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx ;
- le 13 juillet 2023, un avis sans réserve de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, assorti de remarques portant en particulier sur l'évolution des conditions de stationnement en centre-ville, jugées pénalisantes pour l'intervention des artisans ;
- le 27 juillet 2023, un avis favorable du CNPF ;
- le 7 août 2023, un avis sans réserve du Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, saluant l'évolution des règles de stationnement en centre-ville tout en recommandant de les durcir, et évoquant le projet de « ligne express littorale », notamment ;
- le 23 août 2023, un avis sans remarque de l'INAO ;
- le 24 août 2023, un avis favorable de Madame le Maire de Biarritz, assorti de demandes concernant les règles de construction en secteur UDc (emprise au sol...) et la correction d'erreurs soulevées aux articles UA11, UB11, UD11, UG11, UH11 et UAs12 ;
- le 26 septembre 2023, un avis favorable de la CDPENAF ;
- le 12 octobre 2023, un avis favorable de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, sous réserve de la prise en compte :
  - d'une 1<sup>ère</sup> observation portant sur la rédaction des obligations de réaliser des logements sociaux telle qu'issue de la modification n°12 du PLU et qui n'expliciterait pas assez clairement la part de logements sociaux à réaliser ;
  - et d'une 2<sup>nd</sup>e observation portant sur la majoration du volume constructible pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux (article L.158-28 du code de l'urbanisme), dont la mise en œuvre se heurterait aux dispositions de la loi littoral en espace proche du rivage.

Par arrêté du 12 octobre 2023, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a prescrit l'ouverture et fixé les modalités de l'enquête publique sur le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz.

L'enquête publique s'est tenue en Mairie de Biarritz pendant 32 jours, du lundi 6 novembre 2023, à partir de 9h, au jeudi 7 décembre 2023, jusqu'à 17h, sous l'autorité de Monsieur Michel Cazaubon, commissaire-enquêteur, désigné par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau le 25 juillet 2023 et qui a tenu 4 permanences.

Pendant toute la durée de l'enquête,

- le public a pu consulter le dossier d'enquête publique, constitué d'une version papier (consultable en Mairie de Biarritz), d'une version dématérialisée (consultable sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, de la Ville de Biarritz et du registre dématérialisé), et comprenant :
  - le dossier de modification n°13 du PLU de la commune Biarritz tel que préalablement soumis à l'examen de l'Autorité environnementale (MRAe) et des personnes publiques associées (cf. sa présentation synthétique ci-avant) ;
  - un dossier administratif d'enquête publique incluant notamment : une note de présentation de l'enquête et du projet de modification n°13 du PLU ; le positionnement de l'enquête

publique dans la procédure ; la décision d'engagement de la procédure ; l'arrêté prescrivant l'enquête publique ; l'avis d'enquête publique ; l'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées ; l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) et la délibération du Conseil communautaire confirmant la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ; les textes règlementaires relatifs aux enquêtes publiques ainsi qu'à la procédure de modification des PLU ; des annexes ;

- un registre d'enquête papier et un registre électronique ;
- le public a pu formuler ses observations par écrit sur le registre papier mis à sa disposition en Mairie de Biarritz ; il a pu également les adresser par voie postale au commissaire-enquêteur ou encore les formuler sur un registre dématérialisé accessible et sécurisé ;
- en outre, un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisés a été garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Biarritz.

Au terme de l'enquête publique, il ressort du Rapport de Monsieur le commissaire-enquêteur établi le 28 décembre 2023 que, notamment :

- la page internet du site du registre dématérialisé a été consultée 840 fois et le dossier a été téléchargé 113 fois ;
- au total, 51 observations ont été enregistrées ;
- Ces observations ont principalement porté sur le projet de programme comportant des logements sociaux inclusifs dans l'environnement du lotissement Haraout ; la nature et les modalités d'insertion de ce projet dans son voisinage (hauteur...) ont suscité des craintes et des oppositions, et totalisé 63% des observations ;
- les observations ont secondairement porté, notamment, sur,
  - la mise en cohérence des servitudes de hauteurs établies par le PLU et par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
  - l'allègement des normes de stationnement en centre-ville ;
  - des dispositions grevant la constructibilité de plusieurs terrains ;
  - des demandes d'améliorations rédactionnelles, exprimées notamment par la Ville de Biarritz ;
- des éléments de réponses aux observations ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique ont été apportés par la collectivité dans le cadre de son Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dressé par Monsieur le commissaire-enquêteur le 12 décembre 2023. Ces éléments de réponse ont été retranscrits dans la partie 5 du Rapport de Monsieur le commissaire-enquêteur.

Le 28 décembre 2023, Monsieur le commissaire-enquêteur a formulé ses conclusions motivées et son avis sur le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz, avis favorable assorti de deux réserves et d'une recommandation :

- 1<sup>ère</sup> réserve : en secteur UDc (lotissement Haraout), limiter la hauteur des constructions à R+1+C (6,5 m à l'égout du toit et 9,5 m au faîtage) ;
- 2<sup>nde</sup> réserve : lever les réserves émises par Monsieur le Préfet dans son avis du 12 octobre 2023, qui porte en particulier sur la rédaction des obligations de réaliser des logements locatifs sociaux ;
- recommandation : parfaire la rédaction des dispositions destinées à harmoniser les règles de hauteur du PLU et du SPR.

Préalablement à l'approbation de la modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz, il apparaît opportun de lever les réserves formulées par Messieurs le Préfet et le commissaire-enquêteur et de donner suite à la recommandation de Monsieur le commissaire-enquêteur ainsi qu'à certaines observations formulées dans le cadre de l'enquête publique et de la consultation des personnes publiques associées.

A cet effet, il y a lieu d'amender comme suit le « rapport de présentation » (ci-après dénommé Pièce A) et les « pièces modifiées » (ci-après dénommées Pièce B) composant le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz :

- 1/ Pour lever la 1<sup>ère</sup> réserve de Monsieur le Préfet et la 2<sup>nde</sup> réserve de Monsieur le commissaire-enquêteur, relatives à la rédaction des obligations de réaliser des logements sociaux :
  - ✓ 1.1/ Indiquer de façon plus explicite le taux de logements sociaux à réaliser à l'article 2 du règlement des zones concernées (Pièce B) ; à savoir :
    - pour les opérations de 4 à 12 logements : au minimum 40% de logements sociaux (30 % min de PLUS, PLAI ou PLS pérennes + 10 % min de BRS) ;
    - pour les opérations de 13 à 50 logements : au minimum 50 % de logements sociaux (40 % min de PLUS ou PLAI + 10 % max de BRS ou PLS pérennes) ;
    - pour les opérations de plus de 50 logements : au minimum 70 % de logements sociaux (50 % min de PLUS ou PLAI + 20 % max de BRS ou PLS pérennes).
  - ✓ 2.2/ Dans le même esprit, clarifier le champ d'application des servitudes de mixité sociale pour garantir leur mise en œuvre, y compris en cas d'opération de construction ou de réhabilitation en plusieurs tranches, en ajoutant la mention « *Pour toute opération conduisant à franchir les seuils suivants :* » à l'article 2 du règlement des zones concernées (Pièce B).
  - ✓ 3.3/ Amender la Pièce A en conséquence.
  
- 2/ Pour lever la 2<sup>nde</sup> réserve de Monsieur le Préfet, relayée par Monsieur le commissaire-enquêteur, et relative à l'application de la majoration des volumes constructibles pour la construction de logements sociaux dans les espaces proches du rivage :
  - ✓ 2.1/ Préciser à l'article 10 du règlement des zones concernées (Pièce B) que « *dans les espaces proches du rivage, cette majoration ne pourra être mise en œuvre que si elle constitue une extension limitée de l'urbanisation en application des dispositions de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme* ».
  - ✓ 2.2/ Amender la Pièce A en conséquence.
  
- 3/ Pour lever la 1<sup>ère</sup> réserve de Monsieur le commissaire-enquêteur, relative au secteur UDC :
  - ✓ 3.1/ Limiter la hauteur maximale autorisée à R+1+comble ou attique (6 m à l'acrotère ou à l'égout de toit ; 9,5 m au faîtage) sur la partie du secteur UDC adjacente aux constructions du lotissement Haraout. Sur l'autre partie du secteur UDC, plus en retrait des constructions du lotissement Haraout, maintenir la hauteur maximale autorisée à R+2+comble ou attique (9 m à l'acrotère ou à l'égout de toit ; 13 m au faîtage). A cet effet :
    - Instaurer (Pièce B) un « secteur à plan de masse » distinguant précisément la partie du secteur UDC adjacente aux constructions du lotissement Haraout (où la hauteur sera limitée à R+1+C ou attique) de celle qui s'en trouve plus en retrait (où la hauteur sera maintenue à R+2+C ou attique) ;
    - Amender l'article 10 du règlement de la zone UD (Pièce B).
  - ✓ 3.2/ En conséquence, modifier l'emprise au sol autorisée en secteur UDC pour la porter à 60% de façon à compenser la réduction de la hauteur proposée ci-avant pour ne pas compromettre la réalisation du projet comportant des logements sociaux inclusifs (→ modification de l'article 9 du règlement de la zone UD ; Pièce B).
  - ✓ 3.3/ Amender la Pièce A en conséquence.
  
- 4/ Pour donner suite à la recommandation de Monsieur le commissaire-enquêteur appelant à l'harmonisation des règles de hauteur du PLU et du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :
  - ✓ 4.1/ Insérer à l'article 10 du règlement de chaque zone la mention : « *En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et le règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.* » (Pièce B) ;
  - ✓ 4.2/ Amender la Pièce A en conséquence.



- 5/ Pour donner suite aux propositions d'amendements formulées par la commune de Biarritz dans son avis émis en qualité de personne publique associée, puis dans le cadre de ses observations émises lors de l'enquête publique, notamment :
- ✓ 5.1/ Clarifier les dispositions de l'article N 2 se rapportant au secteur Na et de l'article N 6 (Pièce B) ;
  - ✓ 5.2 / Clarifier la rédaction des règles de stationnement en secteur UAs (Pièce B) ;
  - ✓ 5.3/ Clarifier les règles concernant le calcul des hauteurs des bâtiments (Pièce B) ;
  - ✓ 5.6/ Clarifier la notion de niveau (Pièce B) ;
  - ✓ 5.7/ Corriger l'erreur de rédaction de l'article UD 9 du PLU (Pièce B) ;
  - ✓ 5.8/ Corriger l'erreur de rédaction de l'article IAUy 10 du PLU (Pièce B) ;
  - ✓ 5.9/ Amender la Pièce A en conséquence.
- 6/ Pour donner suite à l'observation formulée dans le cadre de l'enquête publique, invitant à clarifier les destinations admises / admises sous conditions / exclues en secteur UGbi, en cohérence avec le projet de modification du règlement :
- ✓ 6.1/ Clarifier la rédaction du point 2.7 de la Pièce A.

Il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement aux pièces composant la modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz compte tenu, notamment, des éléments de réponse apportés par la Communauté d'Agglomération dans son Mémoire en réponse aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique.

Le dossier de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz amendé à la suite de l'enquête publique au regard des avis des personnes publiques associées, des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, des conclusions motivées et de l'avis de Monsieur le commissaire-enquêteur, exposés en séance, comprend :

- un sommaire ;
- un « rapport de présentation » (Pièce A), en partie amendé à la suite de l'enquête publique ;
- les « pièces modifiées » du PLU (Pièce B), en partie amendées à la suite de l'enquête publique.

Ce dossier est prêt à être approuvé.

Il est précisé que les documents suivants ont préalablement et régulièrement été transmis par voie dématérialisée aux conseillers communautaires :

- la convocation à la séance du Conseil communautaire du 23 mars 2024 ;
- l'ordre du jour de la séance du Conseil communautaire du 23 mars 2024 ;
- le projet de délibération constituant note de synthèse, accompagné de son annexe (dossier de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz amendé à la suite de l'enquête publique, prêt à être approuvé, et composé d'un sommaire, d'un « rapport de présentation », et des « pièces modifiées » du PLU) ;
- le dossier administratif d'enquête publique, incluant notamment les pièces de la procédure (décision d'engagement de la procédure ; délibération confirmant la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ; arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique...), l'avis conforme de l'Autorité environnementale (MRAe) et les avis formulés par les personnes publiques associées ;
- le rapport, les conclusions motivées et l'avis de Monsieur le commissaire-enquêteur.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants relatifs aux conditions d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-011 du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 30 septembre 2021 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bruno Carrère pour l'ensemble des actes règlementaires relatifs aux procédures relevant de la planification urbaine, et, en particulier les Plans Locaux d'Urbanisme, les documents d'urbanisme en tenant lieu et les cartes communales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz approuvé le 22 décembre 2003, modifié les 1<sup>er</sup> 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, 20 juillet 2019 et 2 octobre 2021, 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 13 juin 2023 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, engageant la procédure de modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz ;

Vu le dossier de modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz tel que notifié à l'Autorité environnementale (MRAe) pour avis conforme et exposant notamment les motifs de non-réalisation d'une évaluation environnementale ;

Vu l'avis conforme de l'Autorité environnementale (MRAe) du 7 août 2023 concluant sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz ;

Vu la délibération du 30 septembre 2023 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque confirmant la décision de ne pas soumettre ce projet de modification du PLU de la commune de Biarritz à évaluation environnementale, sur avis conforme de la MRAe ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz ;

Vu la décision n°E23000051/64 du 25 juillet 2023, par laquelle Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Michel Cazaubon en qualité de commissaire-enquêteur, et Madame Hélène Sarriquet en qualité de commissaire enquêtrice suppléante, pour procéder à l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Biarritz ;

Vu l'arrêté du 12 octobre 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz ;

Vu les pièces du dossier de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz établies notamment selon les dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement, en vue de l'enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue en Mairie de Biarritz pendant 32 jours, du lundi 6 novembre 2023, à partir de 9h, au jeudi 7 décembre 2023, jusqu'à 17h, sous l'autorité de Monsieur Michel Cazaubon, commissaire-enquêteur, désigné par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau le 25 juillet 2023 et qui a tenu 4 permanences ;

Vu les observations émises au cours de l'enquête publique ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis de Monsieur le commissaire-enquêteur émis le 28 décembre 2023 sur le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz ;

Vu les amendements qu'il est proposé d'apporter au dossier de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz à la suite de l'enquête publique, amendements exposés ci-avant ;

Vu le dossier de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz amendé en conséquence, et tel qu'annexé au présent rapport ;

Considérant l'intérêt de faire évoluer le PLU de la commune de Biarritz et de mener à son terme la procédure de modification n°13 du PLU ;

Considérant que le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz a fait l'objet d'une consultation de l'Autorité environnementale (MRAe), d'une consultation des personnes publiques associées, puis d'une enquête publique, et qu'à ces occasions il a donné lieu à des avis et des observations ;

Considérant qu'il convient à présent de lever les réserves exprimées par Messieurs le Préfet et le commissaire-enquêteur et de donner suite à la recommandation de Monsieur le commissaire-enquêteur ainsi qu'à certaines observations formulées dans le cadre de l'enquête publique et de la consultation des personnes publiques associées, exposées ci-avant ;

Considérant les amendements qu'il est proposé d'apporter en conséquence au dossier de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz, amendements exposés ci-avant ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au dossier de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz compte tenu, notamment, des éléments de réponse apportés par la Communauté d'Agglomération aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique ; éléments retranscrits dans le Rapport de Monsieur le commissaire-enquêteur ;

Considérant que le dossier de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz, amendé en conséquence à la suite de l'enquête publique et tel qu'annexé au présent rapport, est prêt à être approuvé ;

Au vu de ce qui précède, le Conseil communautaire est invité à :

- lever les réserves exprimées par Messieurs le Préfet et le commissaire-enquêteur et donner suite à la recommandation de Monsieur le commissaire-enquêteur ainsi qu'à certaines observations formulées dans le cadre de l'enquête publique et de la consultation des personnes publiques associées, exposées ci-avant ;
- approuver les amendements apportés en conséquence au dossier de modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz, tels qu'exposés ci-avant ;
- prendre acte de ce qu'il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au dossier de modification n°13 de la commune de Biarritz ;
- approuver la modification n°13 du PLU de la commune de Biarritz, telle qu'annexée.

En application de l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, la délibération d'approbation du projet de modification n° 13 du PLU de la commune de Biarritz sera transmise en sous-préfecture de Bayonne et fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois en Mairie de Biarritz (12 avenue Edouard VII), ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (15 avenue Foch, Bayonne).

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités mentionnera le lieu où le Plan Local d'Urbanisme peut être

consulté. La délibération et le document seront publiés sur le Portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme.

La délibération sera également publiée au Recueil des actes administratifs et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

ADOpte A L'UNANIMITE

Abstention : 2

BARUCQ Guillaume (procuration donnée à BURRE-CASSOU Marie-Pierre), MINNE Sandrine.

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