

RÉGION NOUVELLE AQUITAINE

PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°13 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BIARRITZ

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUIVI DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique déroulée pendant trente-deux jours consécutifs du 6 novembre 2023 au 7 décembre 2023 inclus.

Le commissaire enquêteur

Michel CAZAUBON

PARTIE I

PARTIE I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1 CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête

2 PRÉSENTATION DU PROJET

- 2.1 Sa situation
- 2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs
- 2.3 Composition et complétude du dossier
- 2.4 Analyse du dossier

3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur
- 3.2 Préparation de l'enquête publique
- 3.3 Publicité de l'enquête publique
- 3.4 Visite des lieux

4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 4.1 Organisation et tenue des permanences
- 4.2 Clôture de l'enquête publique

5 OBSERVATIONS RECUEILLIES : RELEVÉ, ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS BASQUE

- 5.1 Les thèmes émergents
- 5.2 Les contributions déposées lors de l'enquête publique

PARTIE I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

En accord avec la commune, la présente modification n°13 du plan local d'urbanisme (PLU) de BIARRITZ a été lancée par décision du président de la communauté d'agglomération du Pays-Basque en date du 13 juin 2023. Elle a pour objet de procéder à diverses évolutions réglementaires localisées à certaines portions du territoire communal pour acter des novations législatives et réglementaires, pour permettre la réalisation de projets nouveaux, notamment relatifs à la politique du logement, l'adaptation d'équipements publics locaux ou pour corriger quelques incohérences gênant l'application du droit des sols. Ces projets d'évolutions réglementaires concernent des secteurs déjà bâtis sans enjeu pour la biodiversité d'intérêt communautaire.

1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête

La modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ est encadrée par les textes suivants :

- les dispositions du chapitre III du titre V du livre 1er du code de l'urbanisme relatives à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme
- les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement.

2 PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 Sa situation

BIARRITZ est une commune de 25 885 habitants (INSEE 2020) bordée par l'océan Atlantique. La ville dispose d'une façade maritime longue de 4 kilomètres, dans le creux du golfe de Gascogne, à moins de 25 kilomètres de la frontière avec l'Espagne.

BIARRITZ est située au sud-ouest du territoire français, à moins de 25 km de la frontière entre l'Espagne et la France et le long de la côte basque. La commune fait partie de la province basque du Labourd ; elle est membre de l'aire urbaine de BAYONNE et plus particulièrement de la communauté d'agglomération du Pays basque créé par arrêté préfectoral du 1^{er} janvier 2017. La superficie de la commune est de 1 166 hectares ; son altitude varie entre 0 et 85 mètres.

Le cap Saint-Martin dominé par le phare de BIARRITZ, marque la limite entre la côte sablonneuse au nord, commencée à l'extrême pointe de la Gironde en se poursuivant jusqu'à Anglet, et la côte découpée de falaises du Pays basque au sud. BIARRITZ est construite sur une suite de collines s'observant le long de la côte. La commune donne directement sur près de 4 km de criques et plages de sable fin comme la Grande Plage, la côte des Basques ou le port-vieux. Sur 4 km de côte, divers niveaux sédimentaires se succèdent : de la Chambre d'Amour à la plage Miramar, falaises abruptes de calcaires marneux et gréseux grisâtres formant une légère cuvette synclinale ; de l'hôtel du Palais à la villa Beltza, côte déchiquetée avec de nombreux îlots rocheux. Du nord au sud, la façade maritime de BIARRITZ commence à la pointe Saint-Martin, puis, se succèdent en une grande anse, les plages dites Miramar et Grande Plage avant d'arriver au port. Le Rocher de la Vierge est un promontoire à partir duquel s'étalent les plages du Port-vieux, de la Côte des Basques, Marbella, et enfin de la Milady.

2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs

Le plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ approuvé le 22 décembre 2003 couvre exclusivement le territoire communal : il a été modifié treize fois dont la dernière modification approuvée le 2 octobre 2021. Il comprend les zones suivantes :

- la zone UA définie comme constituant la zone urbaine dense ; elle est subdivisée en deux secteurs l'un définissant un plan masse, l'autre réglementant les extensions en sous-sol ;
- la zone UB couvrant la partie agglomérée de densité moyenne ; elle comprend trois secteurs, l'un couvrant les petits quartiers, le second délimitant le quartier Beurivage, le troisième réglementant la portion du territoire couverte par le plan d'expositions au bruit des aéronefs ;
- la zone UC, couvrant l'autre partie du territoire communal caractérisée par une densité urbaine moyenne : elle comprend un secteur à plan masse et un second secteur édictant des prescriptions particulières pour les hauteurs ;
- la zone UD correspondant au tissu urbain de faible densité ; elle comprend sept secteurs délimitant soit un tissu pavillonnaire aéré, soit des lotissements de pavillons balnéaires, soit un habitat couvert par la servitude d'exposition au bruit des aéronefs, soit dédié aux activités touristiques essentiellement hôtelières ou de bureaux partiellement exposées aux nuisances du bruit des aéronefs ;
- la zone UG destinées à l'accueil des équipements : elle comprend six secteurs délimitant soit des portions de territoires couvertes par la servitude d'exposition au bruit des aéronefs, soit des jardins familiaux, soit le centre technique municipal, soit un secteur de plan masse incorporé dans la zone d'aménagement concerté des Rocailles, soit les espaces littoraux ;
- la zone UH édictant des prescriptions pour les constructions de grande hauteur ;
- la zone UY dédiée aux commerces et aux activités industrielles : elle comprend trois secteurs, l'un couvrant la portion du territoire couverte par la servitude d'exposition au bruit des aéronefs, un second destiné aux activités d'accueil-hébergement, le troisième dédié aux activités à fonctions limitées ;

- la zone I AU destinée à l'ouverture à l'urbanisation pour la constitution d'un tissu urbain de type « zone UY » ;
- la zone II AU destinée à une urbanisation différée pour l'accueil d'équipements et d'activités ;
- la zone N naturelle protégée ; elle comprend onze secteurs édictant des prescriptions pour les activités sportives et de loisirs, les activités aéroportuaires, les falaises à risque, le port des pêcheurs, l'accueil des équipements en espace naturel, des règles permissives pour l'extension de constructions neuves, les portions du territoire naturel déjà bâties ou pouvant l'être ainsi que les emprises autoroutières et leurs abords ;
- la zone NC

Au surplus, le territoire communal est régi par les dispositions et protections particulières suivantes (sommairement énumérées) :

- le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire de la Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27 mars 2020 ;
- le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de BAYONNE et sud des Landes approuvé le 6 février 2014 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour-Garonne pour les années 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Adour Aval approuvé le 8 mars 2022 ;
- le plan mobilité du Pays basque – Adour 2020-2030 approuvé le 3 mars 2022 ;
- plusieurs protections édictées au titre de la protection de la biodiversité : le Boucalot et la Roche-Ronde haut (directive oiseaux) ; falaises de Saint-Jean-de-Luz à BIARRITZ, lac Mouriscot (directive habitats, faune, flore) ;
- des sites classés ou inscrits : Rocher de la vierge, Parc d'hiver, port des pêcheurs, hôtel du Palais et plateau du Phare, Pointe Saint-Martin, Chambre d'Amour ; Chiberta à la barre de l'Adour ;
- des périmètres de servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement : mairie de BIARRITZ, Pôle BIARRITZ Océan Musée de la mer, Harriet SARL, Recycl'all, SARL Poumirau Immobilier, Colas Sud-ouest, AFM Recyclage, Sevia SA ;
- un périmètre relatif aux servitudes sur terrains pollués délimitant quatre sites pollués ou potentiellement pollués dont la station service Leclerc Milabia et deux cent soixante et un anciens sites industriels et activités de service ;
- un site patrimonial remarquable couvrant 356 hectares soit 55 % du territoire communal ;
- des protections aux abords des treize monuments historiques de BIARRITZ : Le phare, la chapelle impériale, l'église Saint-Martin, le phare de la Pointe Saint-Martin, le monument aux morts de la guerre 1914-1918, le casino municipal, l'hôtel Plaza, l'hôtel du Palais, la pâtisserie Miremont, le château Boulard, la villa Natacha, la maison basque, enfin, l'église orthodoxe ;
- la zone humide élémentaire du lac de Mouriscot ;
- le schéma régional de cohérence écologique de Nouvelle Aquitaine relatif aux réservoirs de biodiversité sur le territoire communal : milieux côtiers dunaires et rocheux et milieux humides ;
- trois zones naturelles d'intérêt écologiques, faunistiques et floristiques : lac Mouriscot, milieux littoraux de BIARRITZ à la pointe de Sainte-Barbe, milieux dunaires entre l'Adour et les sables d'or ;
- deux espaces naturels sensibles : le lac Mouriscot, le lac Marion ;
- le site d'intérêt géologique « Série éocène-oligocène de BIARRITZ » ;

- plusieurs zones de prescriptions archéologiques.

La présente modification n°13 concerne principalement des évolutions réglementaires localisées ayant pour effet de permettre une majoration des gabarits constructibles, des règles d'implantation, d'aspect extérieur, les règles de mixité sociale, de stationnement, la préservation de l'armature commerciale le long de certaines rues, l'adaptation des règles sur des sites de projet en faveur de la réalisation d'une opération de logements sociaux inclusifs, de la création d'un pôle social et solidaire et de l'extension de la station d'épuration.

Ainsi, l'objet de cette modification est-il de :

- revoir les dispositions relatives à l'implantation, à la hauteur maximale, à l'aspect extérieur des constructions,
- faire évoluer les servitudes de mixité sociale ;
- réviser les règles de stationnement ;
- rectifier les incohérences de la zone UG ;
- revoir les possibilités de construction en secteur UYt ;
- encadrer l'aménagement du secteur UGbi ;
- faire évoluer le secteur UDi vers un secteur UGi ;
- créer des linéaires de préservation commerciale ;
- faire évoluer le classement d'une partie de la zone UG vers la zone UD ;
- harmoniser les règles concernant les extensions en secteur Nh, Nh* et Nhi ;
- faire évoluer le zonage d'une partie d'un secteur UDa vers un nouveau secteur UDe ;
- revoir les dispositions applicables sur les jardins Gramont ;
- faire évoluer les dispositions applicables dans les secteurs UAc et NA.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme en vigueur, car elle respecte son plan d'aménagement et de développement durable (PADD), ne réduit aucun espace boisé classé, aucune zone naturelle et forestière, aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et n'implique pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En raison de l'objet de cette modification, la procédure requise dispense la communauté d'agglomération du Pays-basque de réaliser une concertation publique préalable à la mise à l'enquête publique du projet.

La mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine consultée le 21 juin 2023 a rendu son avis le 7 août 2023 aux termes duquel elle a estimé que le projet de modification n°13 ne nécessite pas la réalisation d'une étude environnementale, position entérinée par le conseil communautaire du Pays basque dans sa délibération du 30 septembre 2023.

En outre, il convient de préciser que, sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération Côte Basque Adour, constitué des communes de BAYONNE, BIARRITZ, ANGLET, BIDART et BOUCAU, le conseil communautaire du Pays basque poursuit la procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal lancé le 4 mars 2015. Le plan d'aménagement et de développement durable de ce futur document d'urbanisme intercommunal a été débattu lors du conseil communautaire du 21 décembre 2016, soit après la date du transfert de la compétence en matière de document d'urbanisme à l'actuelle communauté d'agglomération du Pays basque, transfert entériné par arrêté préfectoral du 13 juillet 2016. Telle est, par ailleurs, la raison pour laquelle la présente procédure de modification n°13 est conduite par la communauté d'agglomération du Pays basque.

2.3 Composition et complétude du dossier

Le dossier se compose des pièces suivantes :

- l'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays basque du 12 octobre 2023 d'ouverture d'enquête publique ;
- l'avis d'ouverture d'enquête destiné à l'affichage administratif ;
- le dossier du projet constitué des documents suivants :
 - la demande d'examen au cas par cas déposée auprès de l'Autorité environnementale au titre des dispositions de l'article R.104-3 et suivants du code de l'urbanisme ;
 - du rapport de présentation de la modification n°13 ;
 - des pièces modifiées mettant en évidence les évolutions textuelles et graphiques souhaitées ;
 - le rapport d'auto-évaluation mentionné à l'annexe 1 de l'arrêté interministériel du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire d'avis à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ;
 - le document graphique repérant la localisation des objets de la modification n°13 (annexe 1) ;
 - le document graphique « plan de zonage » du plan local d'urbanisme en vigueur avant modification, partie nord (annexe 2a) ;
 - le document graphique « plan de zonage » du plan local d'urbanisme en vigueur avant modification, partie sud (annexe 2b) ;
 - le document graphique « plan de zonage » du plan local d'urbanisme après modification, partie nord (annexe 3a) ;
 - le document graphique « plan de zonage » du plan local d'urbanisme après modification, partie sud (annexe 3b) ;
 - le document graphique présentant le profil environnemental de la commune de BIARRITZ (annexe 4) ;
 - le document graphique montrant la localisation des sites « Natura 2000 » sur la commune de BIARRITZ (annexe 5) ;
 - le document graphique illustrant l'occupation du sol à l'horizon 2020 sur la commune de BIARRITZ (annexe 6) ;
- le dossier administratif comprenant notamment la reproduction de l'avis de la Mission d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine et les avis des personnes publiques et organismes associés consultés.

Ont été consultés les personnes publiques et organismes associés suivants : l'État (préfet des Pyrénées-Atlantiques, sous-préfet de BAYONNE, directeur départemental des territoires et de la mer) ; le conseil régional de la Nouvelle-Aquitaine, de département des Pyrénées-Atlantique, la communauté d'agglomération du Pays-basque au titre de sa compétence en matière de programme local de l'habitat, le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du Pays-basque et du Seignanx, le syndicat des mobilités, la chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques, la chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées-Atlantiques, la chambre de commerce et d'industrie des Pyrénées-Atlantiques, le centre national de la propriété forestière de Nouvelle-Aquitaine, la commune de BIARRITZ, L'Institut national de l'origine et de la qualité (sa délégation territoriale

Aquitaine Poitou-Charentes), le syndicat régional de conchyliculture de la Nouvelle-Aquitaine et la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les avis émis sont favorables. Seuls les avis assortis de réserves, recommandations ou commentaires sont mentionnés ou résumés ci-après :

- Dans son avis du 13 juillet 2023, la chambre des métiers et de l'artisanat regrette la suppression de l'obligation de stationnement par tranche de 60 m² de plancher ainsi que la suppression des places réservées aux visiteurs. Elle estime que les artisans principalement du secteur des bâtiments et des travaux publics seront pénalisés et placés dans une situation d'inconfort par rapport aux villes voisines. Elle souhaiterait que le parking soit plus fluide en ayant recours au stationnement limité en temps.
- Dans son avis du 7 août 2023, le syndicat des mobilités du Pays basque Adour suggère d'étudier une corrélation entre les normes minimales de stationnement et les secteurs desservis par des lignes structurantes de transport collectifs et les itinéraires cyclables structurants. En matière d'enjeux spécifiques de mobilité sur la commune de BIARRITZ, il souligne l'importance de prendre en compte le projet structurant d'aménagement de la ligne à haut niveau de service « Ligne Express Littoral » entre les communes d'Hendaye et de BAYONNE sur la route départementale 810 ainsi que celui relatif à l'élargissement de l'avenue Kennedy (route départementale 255) à vocation d'axe structurant et de prévoir les réserves d'emprises nécessaires. Il rappelle, en outre, qu'il convient de prendre les dispositions urbanistiques devant permettre de répondre à l'obligation d'installer des bornes électriques s'adressant aux bâtiments neufs résidentiels dotés de plus de dix places de stationnement ainsi que de s'assurer de la prise en compte de l'obligation de réaliser des places de stationnement sécurisées pour les vélos.
- Par lettre du 24 août 2023, la maire de BIARRITZ demande que l'emprise au sol prévue dans le lotissement Haraout sur les parcelles destinées au développement de l'habitat inclusif soit porté à 60 % en lieu et place des 25 % et 40 % ; que soit corrigé d'une part, l'article 11 des zones UA et UB s'agissant des volets roulants, d'autre part, la règle relative au stationnement dans le secteur UAs, enfin, les articles 11 des zones UD, UG et UH s'agissant également des volets roulants intéressant les maisons individuelles.
- Dans son avis du 12 octobre 2023, le préfet des Pyrénées-Atlantiques/direction départementale des territoires et de la mer, urbanisme et risques, relève que l'absence d'un quota minimum de production de logements sociaux par tranche d'opération dans la version issue de la modification n°12 ne garantit pas la production de logements sociaux escomptés pour la commune de BIARRITZ déficitaire et carencée depuis neuf ans. Affirmant qu'il est impératif que la présente modification n°13 inscrive le plan local d'urbanisme de BIARRITZ dans la trajectoire visée par le programme local de l'habitat du Pays-basque, le préfet demande que le règlement d'urbanisme prescrive des volumes de production et une ventilation par type de financement visant la production de 30 % minimum de PLAI, de 40 % minimum de PLUS et d'un maximum de 30 % de PLS/BRS/PSLA sur les communes littorales. S'agissant de la majoration du volume constructible de 35 % pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux, le préfet observe qu'elles ne peuvent être introduites dans les secteurs situés en espaces proches du rivage, espaces dans lesquels s'applique un principe de constructibilité limité, ce qui a pour conséquence, d'empêcher l'application de la majoration de 35 % au secteur UAc, lequel est proche du rivage. Le préfet émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.

2.4 Analyse du dossier

2.1. La modification des règles de hauteur se présente comme la nécessité de corriger, sur les parcelles concernées, la concurrence de deux règles de hauteurs différentes l'une issue du plan local d'urbanisme (PLU), l'autre du site patrimonial remarquable (SPR). Les corrections souhaitées ont pour objet alignement sur la disposition la plus favorable à savoir la hauteur issue du SPR. Il convient de rappeler que lorsque deux règles d'urbanisme se font concurrence le maire doit appliquer la plus restrictive. L'évolution rédactionnelle souhaitée est louable dans la mesure où d'une part, elle sert l'intérêt patrimonial de la commune et d'autre part, sera de nature à sécuriser les décisions d'autorisation de construire qui pourraient être prises sur les terrains concernés. Toutefois, il convient d'observer qu'en s'appuyant sur l'article R.111-27 du règlement national d'urbanisme, lors de la délivrance d'un permis de construire, le maire a la faculté d'édicter des prescriptions pour préserver l'intérêt architectural et patrimonial de son territoire, possibilité qui, dans le cas d'espèce, consisterait à prescrire l'application de la règle de hauteur issue du SPR, assortie d'une motivation. Par ailleurs, la volonté d'ajouter le mot « acrotère » pour définir les hauteurs, dans les parties du règlement du PLU concernant les secteurs de la zone UD caractérisés par différents tissus dont les toitures sont pentues ou en terrasse se justifie, car certains secteurs de la zone sont couverts par le SPR dont le règlement se réfère, notamment, à l'acrotère pour réglementer les hauteurs. Il s'agit donc d'une harmonisation justifiée.

2.2. La modification des prescriptions relatives à la mixité sociale en matière d'offre de logements s'inscrit dans le contexte de déficit de la commune de BIARRITZ assujetti à l'objectif légal d'atteindre une proportion de 25 % de logements sociaux sur l'ensemble des logements recensés à BIARRITZ. Actuellement il s'en dénombre 11 %. La modification souhaitée combine trois évolutions dans les zones urbaines du PLU d'une part, le déclenchement du seuil d'obligation de construction de logements sociaux dans tout programme comprenant au moins quatre logements pour toute opération neuve (au lieu de cinq actuellement), d'autre part, l'élargissement du champ d'application de cette obligation aux opérations de réhabilitation, de rénovation, ou de division, enfin, l'introduction dans certains secteurs désignés, de la majoration facultative du volume à construire de logements sociaux prévue par une disposition spécifique du code de l'urbanisme. Cet ensemble de mesures est adapté à l'objectif poursuivi, à savoir celui de stimuler les actes de construire en faveur du rattrapage du quota de logements sociaux sur la commune. Il est observé, néanmoins, que le préfet des Pyrénées-atlantiques a demandé que la prescription en faveur du logement social soit ventilée entre les différents types de catégories de logements sociaux, ce qui n'est pas le cas actuellement. Cette demande, qui ne fait pas spécifiquement l'objet de la modification n°13, paraît néanmoins pertinente dès lors que la modification touche aux règles de mixité sociale et que la demande préfectorale est justifiée par la mise en conformité du PLU aux dispositions législatives en matière de logements sociaux.

2.3. La modification n°13 propose d'une part, de supprimer l'obligation de réaliser des places de stationnement intéressant les constructions existantes dans l'hyper-centre de BIARRITZ, d'autre part de supprimer l'obligation de créer des places pour les visiteurs dans les zones urbaines du PLU. En outre, une modification de clarification des destinations de constructions et de la définition des habitations est souhaitée ; elle vise à objectiver le droit des sols et à sécuriser son application. Cet ensemble de modifications rédactionnelles est pertinent, car il améliore la cohérence des règles de stationnement avec les apports des études réalisées en matière de mobilité au regard de l'enrichissement de l'offre de solutions de mobilités sur le territoire communautaire.

2.4. Les évolutions rédactionnelles souhaitées pour réglementer l'implantation des constructions visent en premier lieu, à cibler les voies ouvertes à la circulation publique pour l'appréciation de la

marge de recul, en second lieu, à supprimer, dans certaines zones, les règles d'implantation calculées à partir de la hauteur des constructions qui, imprécises et difficiles d'application sont source d'insécurité juridique, en troisième lieu, à supprimer l'incohérence interne des règles d'implantation dans les deux zones urbaines les plus agglomérées de BIARRITZ, en quatrième lieu, à moderniser les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, en cinquième lieu, à sortir les piscines du champ d'application des règles d'implantation en raison de la finesse du maillage parcellaire du territoire communal, enfin, à réduire la distance d'implantation des constructions au droit de la clinique Aguiléra pour accroître la zone d'implantation de constructions neuves nécessaire au développement des services médicaux. Ces modifications sont justifiées, car elles engendreront une meilleure sécurité juridique de la règle ainsi qu'une compréhension plus aisée, par le public, des objectifs qu'elle se fixe. L'élargissement des possibilités d'implantation au droit de la clinique Aguiléra se justifie dès lors qu'elle n'entravera pas le développement de l'offre de services médicaux.

2.5. La rectification des incohérences de la zone UG est pertinente, car elle supprime un état d'insécurité juridique de la règle en vigueur. De même que la proposition de reformulation du préambule de la zone UG qui, par conséquent, sera débarrassé de son incohérence. Cette modification se justifie pour la même raison que ci-dessus.

2.6. Dans le secteur d'Iraty, la modification propose d'autoriser les constructions artisanales dans le secteur dédié aux hébergements touristiques, lesquelles sont actuellement interdites aux abords du carrefour du Mousse. Cette disposition est présentée comme valant mise en cohérence de la destination du secteur au sein d'un quartier destiné à l'accueil des activités. Il s'agit d'élargir la vocation du secteur. Cette intention paraît justifiée, car le lieu est proche de l'aéroport.

2.7. Sur les terrains des anciennes serres « GELOS », l'auteur du PLU souhaite y autoriser les constructions liées à l'agriculture et à la vente de produits agricoles. Cette modification confortera la vocation agricole « historique » du terrain dont il s'agit devenu propriété de la commune. Il s'agit d'un choix d'opportunité qui exprime la volonté de favoriser l'agriculture urbaine. Ce choix est pertinent. En outre, la modification prévoit opportunément d'inscrire à proximité du terrain un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration de Marbella. Une telle disposition prévient l'avenir et sert l'intérêt de la collectivité.

2.8. Le projet de créer un pôle social et solidaire annoncé par la commune, est présenté comme la concrétisation d'une action de regroupement des services sociaux communaux, départementaux et de diverses professions médicales. Ce regroupement prospère sur l'idée de mutualisation et de rationalisation des services dédiés aux politiques sociales et de meilleur accès pour le public. Les modifications du droit des sols proposées pour la réalisation du projet sont justifiées, car elles servent l'intérêt des biarrots.

2.9. La préservation des linéaires commerciaux sur le territoire communal, au centre-ville, mais aussi là où se sont constitués des pôles commerciaux de quartier, a pour objet de maintenir et conforter le tissu commercial de BIARRITZ. Cette intention se justifie car, favorisant la mixité des fonctions, elle maintient la vitalité urbaine.

2.10. Le projet de transformer en logements la Villa Banuélos, actuellement occupée par la Croix-rouge nécessite de doter son terrain d'assiette d'un corps de règles destinée à l'accueil de constructions à usage d'habitation mais également de commerces et bureaux. Cette modification contribuera à permettre l'accroissement de l'offre de logements sur la commune. Elle se justifie dans le contexte de tension que connaît le territoire communal.

2.11. Dans les secteurs délimitant les espaces à dominante naturelle de très faible densité bâtie de la zone naturelle N deux règles relatives à l'extension mesurée des constructions existantes se font concurrence. La modification propose de supprimer la règle la moins favorable. Cette évolution réglementaire améliorera la sécurité juridique de la règle et en facilitera la compréhension par les pétitionnaires. Cette évolution rédactionnelle est pertinente.

2.12. La modification propose de faire évoluer le droit des sols sur un ensemble de parcelles acquises pour le compte de la commune, situées dans le lotissement Haraout, afin d'y accueillir un futur programme de logements sociaux inclusifs. Cette évolution réglementaire s'inscrit dans la stratégie locale de développement de l'offre de logements sociaux à la faveur d'une politique de maîtrise foncière qui se veut opportuniste, au bon sens du terme. Elle est pertinente dans le contexte d'insuffisance de logements sociaux sur le territoire de BIARRITZ.

2.13. Le changement de règles d'occupation et d'utilisation du sol mentionné dans cette modification concernant les jardins Gramont ont pour objet de permettre la réalisation d'un projet hybride d'espace maraîcher et de site dédié à la sensibilisation écologique sous la forme d'un maraîchage sous serres. L'inscription de ce projet sur le territoire communal viendra enrichir le potentiel agricole de BIARRITZ et contribuera au développement de la sensibilité écologique de la population. Il est pertinent d'autant qu'il s'accompagne d'une mesure compensatoire visant à cibler des terrains potentiels destinés au développement du logement social se substituant à la suppression de l'emplacement réservé inscrit actuellement sur les jardins Gramont en faveur de tels logements.

2.14. Pour l'ensemble des zones, la modification n°13 propose en premier lieu, d'interdire l'utilisation des bacs acier pour les toitures, en second lieu, d'interdire la pose extérieure des coffres dissimulant les volets roulants, en troisième lieu, de favoriser la bonne installation de panneaux photovoltaïques, enfin, de substituer aux termes « autorisation de construire » le terme « projet » à l'instar du règlement national d'urbanisme. Ces évolutions souhaitées complètent et renforcent la cohérence avec le SPR. Elles sont pertinentes.

2.15. Cette modification est proposée pour accroître la liberté dans la composition de la modénature de la façade ouest d'un futur hôtel autorisable sur les deux parcelles concernées lesquelles sont couvertes par un plan masse. Cette évolution du règlement d'urbanisme sert l'intérêt esthétique du paysage urbain au centre-ville. Elle aura un effet positif sur l'architecture de la construction qui, le moment venu, viendra se poser sur l'unité foncière concernée.

2.16. Les évolutions rédactionnelles proposées pour la zone naturelle dédiée aux activités sportives et aux loisirs visent à desserrer les contraintes relatives à l'implantation des constructions dans le secteur Aguiléra et à élargir le champ d'application des destinations d'immeubles autorisées afin de rendre possible la réalisation d'un centre sportif de formation et de performance de haut niveau dans le cadre de la politique sportive de la commune. Cette évolution rédactionnelle est nécessaire à la mise en œuvre du projet politique municipal. Dans cette optique, elle est pertinente.

3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000051/64 du 25 juillet 2023 la présidente du tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Michel CAZAUBON, commissaire enquêteur figurant sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023. Cette décision a été prise à la requête du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque pour l'organisation d'une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du projet de modification n°13 du plan local d'urbanisme de BIARRITZ.

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur relatifs à la matière dont il s'agit et en application des dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

3.2 Préparation de l'enquête publique

La direction générale adjointe « stratégie territoriale, aménagement et habitat » de la communauté d'agglomération du Pays-Basque s'est rapprochée du commissaire enquêteur pour lui proposer un projet d'arrêté organisant les modalités de l'enquête. D'un commun accord, ont été fixés la période d'enquête, le nombre, les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur à la mairie de BIARRITZ, siège de l'enquête.

Les modalités de l'enquête ont ainsi été fixées par l'arrêté communautaire du 12 octobre 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du projet de modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête ainsi que de l'avis d'enquête publique sur support papier en mairie de BIARRITZ, siège de l'enquête publique, sise 12 avenue Édouard VII, aux heures d'ouverture de celle-ci, du lundi 6 novembre 2023 à 9h00 au jeudi 7 décembre 2023 à 17h00, ainsi que du dossier dématérialisé ouvert sur le site Internet de la communauté d'agglomération du Pays-basque accessible via le lien www.registre-dematerialise.fr/4949 accessible également à partir du poste informatique installé dans le hall de la mairie BIARRITZ.

3.3 Publicité de l'enquête publique

Un avis d'enquête a été régulièrement publié dans les quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête ; il a donné lieu à un rappel dans les huit premiers jours de celle-ci dans les conditions suivantes :

- publication dans le journal Sud-Ouest du jeudi 19 octobre 2023
- publication dans le journal La République des Pyrénées du 19 octobre 2023 ;
- publication dans le journal Sud-Ouest du 7 novembre 2023 ;
- publication dans le journal La République des Pyrénées du 7 novembre 2023.

Ce même avis a été publié sur le site Internet de la communauté d'agglomération du Pays-basque à l'adresse www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques/registre-dematerialise.fr/4328

Le 16 octobre 2023, la maire de BIARRITZ a attesté que l'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage régulier sur le panneau d'affichage électronique la mairie de BIARRITZ. Le 19 octobre 2023, Monsieur Bruno CARRERE, vice-président de la communauté d'agglomération du Pays-basque a attesté que l'arrêté du 12 octobre 2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ, ainsi que l'avis d'enquête publique portant sur le même objet d'enquête ont été affichés au tableau d'affichage du siège de la communauté d'agglomération du Pays-basque sis 15 avenue Foch à BAYONNE durant toute la durée de l'enquête.

3.4 Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a visité le territoire communal le lundi 4 décembre 2023. Depuis la voie publique, il a notamment vu les terrains ayant fait l'objet d'un dépôt sur les registres d'enquête (papier, dématérialisé) ou qui ont été évoqués lors de ses rencontres avec le public durant les jours de permanence en mairie de BIARRITZ. Tel a été le cas, en particulier, du secteur du lotissement Haraout et du terrain boisé sur lequel était construit l'ancien château « Le pélican », terrain visité par le commissaire enquêteur avec l'accord de son propriétaire.

4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Organisation et tenue des permanences

Durant la période de l'enquête, aux heures d'ouverture de la mairie, du lundi 6 novembre 2023 à 9h00 au jeudi 7 décembre 2023 à 17h00, soit durant trente-deux (32) jours consécutifs, la commune de BIARRITZ a déposé le dossier d'enquête ainsi que le registre sur une table installée dans le hall du rez-de-chaussée de la mairie. Posé sur la table, un ordinateur permettait au public d'avoir accès au dossier d'enquête dématérialisé.

Durant les quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur le lundi 6 novembre 2023 de 9h00 à 12h00, le jeudi 23 novembre 2023 de 14h00 à 17h00, le mercredi 29 novembre 2023 de 14h00 à 17h00 et le jeudi 7 décembre 2023 de 9h00 à 12h00, seize (16) personnes ont été reçues, soit pour exposer leurs demandes, soit pour exprimer leurs observations ou pour déclarer leur opposition à certaines des mesures présentées dans la modification. Des documents écrits ou graphiques ont pu, selon le cas, être remis en main propre au commissaire enquêteur en guise d'illustration des propos échangés. La première permanence s'est tenue dans la salle de réunion du troisième étage, les deuxième et troisième, dans la salle de réunion du rez-de-chaussée, la quatrième, au troisième étage, dans le bureau de l'adjointe au maire déléguée à l'urbanisme.

4.2 Clôture de l'enquête publique

À la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a constaté le dépôt d'une contribution manuscrite sur le registre « papier » d'enquête auquel a été annexée la lettre de la maire de

BIARRITZ exprimant ses demandes ainsi que trente-neuf contributions sur le registre dématérialisé. En outre, durant les permanences tenues par le commissaire enquêteur seize rencontres ont eu lieu.

Dans le même temps, sur le site de la communauté d'agglomération du Pays-basque, le dossier dématérialisé du projet et le registre dématérialisé d'enquête étaient accessibles. Trente-neuf (39) contributions y ont été déposées ; le dossier a été consulté huit-cent-quarante (840) fois et téléchargé cent-treize (113) fois, ce qui rend compte de l'intérêt qu'a suscité le projet de modification n°13 du plan local d'urbanisme de BIARRITZ.

Au terme de la période d'enquête publique, cinquante-et-une (51) contributions, sous toutes formes, ont été enregistrées par le commissaire enquêteur ; elles sont toutes mentionnées dans la liste exhaustive des contributions déposées en annexe au présent rapport.

Les conditions matérielles dans lesquelles s'est déroulée l'enquête publique ont été satisfaisantes car, en dépit du fait que le local mis à la disposition du commissaire enquêteur a changé trois fois de lieu, cette instabilité a largement été neutralisée par le rôle de l'agent d'accueil orientant avec efficacité les visiteurs pour faciliter leur accès au commissaire enquêteur.

5 OBSERVATIONS RECUEILLIES : RELEVÉ, ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS BASQUE

5.1 Les thèmes émergents

Les contributions peuvent être rangées en cinq thèmes, tels que formulés ci-après.

5.1.1 L'émoi suscité par le projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout

Le commissaire enquêteur a constaté une très forte mobilisation à l'égard du projet de construction de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout. Trente-deux observations ont été enregistrées soit 63 % de l'ensemble des contributions ; les oppositions en constituent les deux tiers, tandis que le reste exprime plutôt une crainte pour l'avenir. Il s'agit là du thème fort de cette enquête publique. Plusieurs raisons ont été avancées par le public. Tout d'abord, et essentiellement, la hauteur du programme et son contenu ont ému les habitants du lotissement attachés au tissu pavillonnaire de leur quartier. La perspective de voir se créer de nouveaux logements sociaux dans leur cadre de vie est apparue comme une « cristallisation » des problèmes urbains vécus par les habitants du quartier prompts à pointer les faits divers de violence urbaine attribués à l'apport de population installée dans les quinze immeubles de l'ensemble Kléber. En second lieu, s'est exprimé le désir d'une vie paisible dans le lotissement Haraout, dont la quiétude s'est trouvée perturbée par la densification du secteur génératrice de complications quotidiennes et d'insécurité relatives à la circulation et au stationnement. Enfin, le sentiment d'une dévalorisation immobilière de leur propriété est vivement ressenti et se présente à l'esprit comme susceptible de s'aggraver avec la réalisation du programme de logements sociaux inclusifs ; les préemptions de lots apparaissent comme le signe d'une « sourde stratégie d'encerclement » destinée à prendre la main sur les

décisions conduisant à la transformation du lotissement en zone d'habitat social. Il semblerait donc que la qualité du programme de logements sociaux envisagée s'avère être un des éléments clé pour que la greffe urbaine en ce lieu historique habité par des personnes aux convictions bien ancrées, soit une réussite.

5.1.2 Deux oppositions portant sur plusieurs sujets

Deux contributeurs ont exprimé leur opposition sur les points qui portent sur l'homogénéisation des règles de hauteur entre les deux réglementations (plan local d'urbanisme et site patrimonial remarquable), ou sur la volonté affichée d'alléger les normes de stationnement au centre-ville, ou sur la volonté de modifier certains zonages pour faire évoluer la constructibilité de quelques secteurs (Serres Gelos, lotissement Haraout, Aguiléra, Mouriscot).

Réponse de la CAPB :

1/ Concernant l'homogénéisation des règles de hauteurs entre les réglementations PLU et SPR :

L'un des objets de la modification n°13 du PLU est la mise en cohérence des servitudes de hauteurs, qui divergent parfois entre le PLU et le règlement du SPR. Consciente de la multiplicité des cas concernés par ces divergences, la collectivité entend donner suite à la demande plus générale émise par la Ville de BIARRITZ de « mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec les dispositions du règlement du site patrimonial remarquable par l'ajout aux articles 10 du règlement d'urbanisme que : « en cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du plan local d'urbanisme et le règlement du site patrimonial remarquable, il convient d'appliquer la servitude la plus récente »

2/ Concernant l'adaptation des normes de stationnement en centre-ville :

La modification des dispositions relatives au stationnement va dans le sens du PDM et, plus largement, de tous les textes de loi en matière d'urbanisme et d'aménagement promulgués depuis 20 ans, textes qui visent une diminution des obligations en matière de stationnement. On peut citer de la loi ELAN de 2019 qui comporte une série de dispositions qui vont dans ce sens afin de rationaliser l'utilisation du foncier et de diminuer le coût des projets de construction. Ces mesures sont également justifiées par un taux de motorisation des ménages plus faible dans les zones tendues ou pour certaines catégories de logements. Comme l'indique le rapport de présentation, le zonage retenu relève d'une étude réalisée par l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées, dans le cadre de l'élaboration du PLUi Côte Basque-Adour. Elle définit les règles de stationnement en fonction des solutions de mobilité existantes. Le secteur 1 correspond aux centres-villes de BIARRITZ et BAYONNE. Ces derniers sont peu dépendants de la voiture et ne nécessitent donc pas ou peu de nouvelles places de stationnement. En effet, la mise en place du BHNS (bus à haut niveau de service) et de navettes gratuites dans l'hypercentre justifie la suppression de l'obligation de réaliser des stationnements.

3/ Concernant les demandes d'évolution de la constructibilité sur certains secteurs :

La collectivité prend note de ces requêtes qui ne relèvent pas des objets traités dans le cadre de la présente procédure de modification n°13 du PLU de BIARRITZ. Ces demandes pourront être étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui fait l'objet d'un dispositif de concertation ad hoc.

5.1.3 Rendre possible la réalisation de projets de construction souhaités par des pétitionnaires

Sept projets non réalisables soit parce que les règles de constructibilité s'y opposent, soit en raison d'un champ d'application qui diffère de celui qui admettrait les destinations des constructions souhaitées, ont été portés à la connaissance du commissaire enquêteur. Ces projets sollicitent l'auteur du plan local d'urbanisme soit pour obtenir une mise en cohérence des règles de hauteur régies par les règlements du plan local d'urbanisme et du site patrimonial remarquable, l'un étant plus restrictif que l'autre ou l'inverse, selon les parcelles concernées, soit pour lever des servitudes d'emplacement réservé ou de protection paysagère, soit encore pour adapter à leur projet les règles relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées. Deux demandes concernent de grandes unités foncières (quartier Silhouette ; serres Gelos), trois autres portent sur de petites parcelles constitutives du tissu urbain dense de BIARRITZ, les deux autres concernent des terrains de taille moyenne.

Réponse de la CAPB :

La collectivité prend note de ces requêtes qui ne relèvent pas des objets traités dans le cadre de la présente procédure de modification n°13 du PLU de BIARRITZ. Ces demandes pourront être étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui fait l'objet d'un dispositif de concertation ad hoc.

5.1.4 Des propositions d'améliorations rédactionnelles ou accessoirement de demande personnelle

Huit contributeurs sont intervenus soit par dépôt, dont une lettre, soit lors de la rencontre avec le commissaire enquêteur, les jours de permanence de ce dernier. L'essentiel des contributions portent sur des modifications rédactionnelles voire des mises en cohérences de prescriptions dont les auteurs estiment que leur adoption améliorerait la sécurité juridique de la règle applicable et des autorisations délivrées ou sécuriserait certaines exploitations existantes, ou encore aurait des effets vertueux sur l'aspect extérieur des constructions. Dans cette thématique s'inscrit également la demande de la maire de BIARRITZ portant sur plusieurs dispositions à corriger ou à rendre plus claires et plus cohérentes.

Il convient de signaler la contribution nourrie déposée sur le registre dématérialisé (49.31W.35W.36W.39W), dont l'ampleur et le contenu pourraient justifier une mise en exergue au lieu d'être insérée dans ce paragraphe. Toutefois, même si trois types d'expression émaillent cette contribution parce que l'auteur approuve, s'oppose ou propose, son intervention est articulée autour d'une approche résolument écologique, soulignant l'importance des enjeux relatifs à la biodiversité, enjeux estimés insuffisamment pris en compte dans le projet de modification soumis à la présente enquête publique. Eu égard à l'esprit général qui se dégage de sa lecture, à savoir la formulation d'une critique constructive, le commissaire enquêteur en a déduit qu'elle s'assimilait à une proposition.

5.1.5 Sur les vestiges de l'ancien château « Le Pélican »

Le propriétaire d'un grand terrain pour l'essentiel boisé, ayant appartenu à la Marquise Moratalla, sur lequel était bâti le château « Le Pélican », aujourd'hui démoli, est couvert par la servitude

d'espace boisé classé. Celle-ci empiète sur l'ancienne emprise du château, emprise sur laquelle le propriétaire a entrepris la construction d'une villa conformément au permis de construire que le maire de BIARRITZ a délivré. Le chantier a été interrompu alors que la dalle était coulée et les murs du rez-de-chaussée érigés. Après plusieurs années d'interruption de chantier, le terrain se trouve placé dans une difficulté singulière qui tient au fait que le lieu d'implantation de la maison inachevée est partiellement couvert par la servitude d'espace boisé classé. Le tribunal administratif de Pau, dont l'arbitrage est intervenu en décembre 2022, suite au recours formulé par le propriétaire du terrain, a reconnu le mauvais positionnement de la servitude qualifié d'erreur matérielle enjoignant à la commune de BIARRITZ d'engager la modification du document d'urbanisme. Pour corriger cette erreur qui entrave la constructibilité du terrain au seul endroit constructible possible, le propriétaire a saisi le commissaire enquêteur aux fins de solliciter la correction de l'erreur d'autant que, paradoxalement, le bon positionnement de la servitude figure au document graphique du site patrimonial remarquable de la commune de BIARRITZ.

5.2 Les contributions déposées lors de l'enquête publique

Durant la phase d'enquête, cinquante-et-une (51) contributions ont été exprimées sous plusieurs formes : par mention écrite sur le registre papier (noté R), lors de la visite à la permanence (noté P), par dépôt sur le registre dématérialisé (noté W) ou par un courrier reçu (noté L). En outre, huit-cent-quarante (840) visiteurs ont consulté le dossier dématérialisé, lequel a été téléchargé cent-treize (113) fois. Trente-neuf (39) contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé.

L'émoi suscité par le projet de création de logements sociaux inclusifs dans le lotissement « Haraout » proche du quartier « Kléber »

5.3P. Monsieur Lorenzo BORNOWSKY habite un pavillon sis 61 boulevard d'Augusta à BIARRITZ soit immédiatement derrière le projet de construction des futurs logements sociaux à implanter sur l'une des parcelles du lotissement « Haraout » acquise par l'Établissement public foncier du Pays-basque. Monsieur BORNOWSKY copréside le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre regroupant les neuf lots constitutifs de l'ensemble immobilier considéré ; il déclare s'exprimer au nom de tous les copropriétaires. Il manifeste son inquiétude et sa préoccupation quant à la hauteur des futures constructions envisagées par le projet notamment à l'égard du risque de gêne relative aux vues directes sur leurs propriétés et plus généralement sur l'architecture des futurs bâtiments, la localisation d'éventuels balcons et terrasses. Il signale que ce projet, annoncé en son temps, dans la presse, se présentait sous la forme d'un programme d'une quinzaine de logements sociaux alors qu'aujourd'hui, selon le document soumis à l'enquête publique, la hauteur projetée sera plus importante que celle prescrite par le règlement d'urbanisme en vigueur. Il s'inquiète quant à l'enchaînement qu'induirait ce projet de logements sociaux sur l'évolution du quartier et craint qu'il ne soit facteur de dégradation du « savoir vivre ensemble » lequel a tendance aujourd'hui à s'effriter.

7.5P. Monsieur et Madame ALGALARRONDO Jean-Baptiste et Marie-Rose, habitent 7 rue Haraout, à BIARRITZ, dans le lotissement du même nom. Ils craignent que le projet s'étende, plus tard, sur les terrains du lotissement. Ils expriment leur réticence à l'égard du projet et disent que les colotis seront défavorables à un projet plus important que celui qui a été annoncé par voie presse il y a quelques mois si les hauteurs devaient dépasser celles des pavillons du lotissement actuellement limitée à un étage et un comble. Ils précisent que de nombreuses questions se posent notamment à

l'égard de la gêne pour le stationnement et la circulation déjà problématique dans le quartier encombré du fait de l'apport de population du quartier neuf Kléber, lequel a fortement impacté la vie sociale de leur lotissement et de ses abords. A cet égard, ils rappellent les récents faits divers de violence urbaine qui se sont déroulés dans ce quartier.

8.6P.24W. Madame Hélène BADUEL est propriétaire d'un pavillon sis 11 rue Lahontine à BIARRITZ. Sa parcelle est située en contrebas de la rue face au futur programme de logements sociaux. Madame BADUEL demande que soit prise en compte la vue plongeante sur sa parcelle qui pourrait se dégager à partir des futures constructions sociales. En outre, Madame BADUEL observe que, depuis la création de l'ensemble immobilier Kléber, la rue Lahontine est utilisée comme voie de déviation engendrant un fort trafic dangereux, car les automobilistes ne respectent pas la vitesse modérée en agglomération. Madame BADUEL déclare donc ne pas avoir confiance dans les déclarations relatives au projet annoncé.

10.8P. Monsieur et Madame VARRICARRERT Philippe et Sylvie demeurent 6 rue Lahontine à BIARRITZ dans le lotissement « Haraout » depuis leur installation en 2006. Ce secteur a cessé d'être tranquille depuis la réalisation des immeubles sociaux voisins du quartier Kléber ; sont rappelés les faits divers de violence urbaine survenus récemment. La densification de population qui en a résulté engendre des difficultés de circulation et de stationnement. Monsieur et Madame VARRICARRERT évoquent une possible dévaluation de la valeur immobilière des constructions pavillonnaires alors que de jeunes ménages s'y sont récemment installés à un prix d'acquisition élevé. En outre, Monsieur et Madame VARRICARRERT craignent que l'importance des volumes des immeubles de logements sociaux projetés viennent réduire l'ensoleillement de leur propriété récemment équipée de panneaux photovoltaïques amortis sur une durée de vingt ans. Par ailleurs, ils s'interrogent sur le devenir des quatre parcelles du lotissement « Haraout » acquises par l'Établissement public foncier du Pays-basque et plus généralement sur la politique d'acquisitions foncières poursuivie par la commune alors qu'il a été annoncé que ces quatre lots acquis seraient abandonnés au profit du regroupement sur les trois parcelles mentionnées dans le dossier d'enquête publique du projet de logements sociaux inclusifs. Ils souhaitent obtenir des clarifications sur ce point.

12.10P. Monsieur Yannick GENISSEL habite dans le lotissement « Haraout » sur une parcelle située en hauteur à la limite du quartier Kléber ; son terrain débute le tissu pavillonnaire de la rue Haraout. Il estime que la densification apportée par la résidence Kléber génère des impacts négatifs quant à la vitesse de circulation et au stationnement, car de nombreux habitants des environs viennent se garer dans la rue. Il est donc obligé de garer sa deuxième voiture devant son portail et vit le désagrément de l'encombrement notamment pour ses invités qu'ils soient amis ou membres de sa famille. Monsieur GENISSEL se déclare opposé à un apport important d'habitants dans son quartier devenu très encombré ; il refuse que les futures constructions de logements sociaux inclusifs annoncées ne soient plus hautes que les hauteurs des maisons du lotissement « Haraout » limitées à un étage. Il demande à ce que le programme neuf respecte ce gabarit de hauteur caractérisant le lotissement.

13.11P. Monsieur Sébastien BECHET, demeurant 5 rue Peyta, président de l'Association de défense du lotissement Haraout de BIARRITZ (J.O. du 26 juillet 2022, annonce n°1014) affirme que les habitants du lotissement souhaitent conserver leur tranquillité ainsi que les clauses du cahier des charges du lotissement garantissant notamment que les hauteurs des constructions sont limitées à un étage sur rez-de-chaussée rehaussé d'un comble. Il signale que certains colotis sont contre le projet de construction de logements sociaux qui prévoit de porter la hauteur à deux étages majorée d'un comble, tandis que d'autres se déclarent prêts à négocier avec le porteur de projet, selon ce qui sera proposé. Il précise que les voiries sont très fréquentées, notamment en raison des locations

saisonniers. En outre, Monsieur BECHET exprime son étonnement quant à la logique économique poursuivie par la collectivité publique dans le contexte de cherté des coûts fonciers s'agissant de terrains sur lesquels seront construits des logements sociaux, car pour rentabiliser ces investissements immobiliers il faudra densifier.

14.12P. Madame Christiane AMESTOY est propriétaire bailleur de la maison sise 5 rue Dongaitz à BIARRITZ, dans le lotissement Haraout. Le projet de construction de logements sociaux inclusifs se situe en face de la maison. Eu égard aux faits divers de violence urbaine qui se sont produits l'année dernière, Madame AMESTOY estime que ce projet va intensifier « la zone à problèmes » d'autant qu'elle déplore le fait que les habitants du quartier Kléber utilisent peu leurs parkings souterrains. Elle demande que soit précisée la hauteur des futures constructions sociales, car le lotissement se caractérise par des maisons disposant d'un étage surmonté d'un comble. Elle déclare s'opposer à tout projet qui serait plus haut ou qui défigurerait le tissu pavillonnaire du lotissement mais serait favorable à la construction sous forme de pavillons.

21.3W. 4W. 5W. Madame Hélène POURTAU SAUBES, Monsieur Michel SAUBES, Madame Marie Paulette SAUBES, demeurant 15 rue du Haraout, à BIARRITZ, dans le lotissement Haraout, précisent que le cahier des charges du lotissement limite la constructibilité de chaque lot à l'implantation d'une seule habitation, que le lotissement est fortement impacté par la forte densification du quartier Kléber, générateur d'insécurité grandissante et d'incivilités diverses se manifestant lors de la circulation automobile depuis la connexion au réseau viaire de l'ancienne impasse Haraout. Ils déplorent qu'il en soit résulté une dépréciation de leur bien extrêmement préjudiciable, laquelle serait aggravée par le projet de construction des logements sociaux annoncés, porteur de risques tels que perte quotidienne d'agrément, hauteur avec vues plongeantes et perte d'ensoleillement. Monsieur et Mesdames SAUBES disent aspirer à une quiétude légitime et aux respects de tous ordres, tout en estimant que leur périmètre de vie est suffisamment impacté par la volonté publique. En conséquence ils expriment pleinement leur opposition à la modification proposée en vue de la construction d'un programme de logements sociaux dès lors que ce dernier remettrait en cause le zonage en vigueur des trois parcelles convoitées et les hauteurs actuelles soit un étage surmonté d'un comble.

24.6W. 7W. Monsieur Cédric HREGLICH, Monsieur Christophe GARCIA, demeurant respectivement 5 rue Haraout et 1 rue Dongaitz, dans le lotissement Haraout, à BIARRITZ, expriment leur ferme opposition au projet de modification en vue de l'implantation d'un futur programme de logements sociaux inclusifs dans le lotissement. Ils rappellent que le cahier des charges du lotissement n'autorise que l'implantation d'une seule habitation par lot, ce qui rend impossible la construction d'un projet collectif ; pour sa part Monsieur HREGLICH est dubitatif sur l'objectif poursuivi, tandis que Monsieur GARCIA précise qu'il a rénové sa maison en respectant le cadrage imposé par le cahier des charges du lotissement alors qu'il aurait eu l'opportunité de réaliser de plus importantes modifications. Les deux déposants rappellent que le lotissement est fortement impacté par les désagréments divers apportés par la proximité du quartier Kléber, lequel génère de l'insécurité grandissante et des encombrements de la voie publique assortis de la manifestation d'incivilités surtout depuis la connexion de l'ancienne impasse Haraout au réseau viaire. Monsieur HREGLICH pense que la densification des lots qu'autorisera la modification proposée entraînera sans aucun doute la dépréciation de son bien, notamment en raison des vues plongeantes que les futurs bâtiments pourraient dégager sur les habitations du lotissement, privées, par ailleurs, d'ensoleillement. En conséquence, l'un et l'autre, déclarent leur pleine opposition à toute évolution du zonage telle que proposée et à toute évolution de la règle de hauteur supérieure à un étage surmonté d'un comble.

26.8W. Monsieur Eric JUDEAUX demeurant 49 boulevard Augusta demande au porteur du projet de modification n°13 de penser au quartier Kléber pour chaque projet nouveau à vocation sociale. Monsieur JUDEAUX estime que l'acceptation du taux raisonnable de l'effort du quartier Kléber est arrivé à saturation et demande une répartition homogène des efforts.

28.10W. La famille ROUGÉ demeurant dans le lotissement Haraout rappelle que le cahier des charges dudit lotissement n'autorise que la construction d'une habitation par lot, ce qui empêche la réalisation d'un projet collectif sur tout lot. Elle en déduit que le projet d'implantation du programme de logements sociaux, soumis à la présente enquête publique, se réaliserait en parfaite contradiction avec le cahier des charges et s'avérerait irrespectueux envers les colotis dont certains ont acquis leurs lots assurés de pouvoir bénéficier de la garantie du maintien du caractère pavillonnaire du lotissement. Cette famille mentionne les désagréments occasionnés par la proximité du lotissement avec le quartier Kléber générateurs de nuisances, d'insécurité et de saturation de la voirie publique tant pour le stationnement que pour la circulation. Ce projet de modification ne lui semble pas raisonnable ; elle pense que le lotissement finira certainement, dans quelques années, comme le quartier Kléber à fuir. La famille s'interroge sur le fait de savoir si ce mode d'urbanisation est désiré par le public biarrot et si une répartition de tels projets sur l'ensemble de la commune, ne serait pas plus appropriée dans la durée et plus inclusive. Cette famille dit ne pas s'opposer à la réalisation d'un programme collectif inclusif mais s'oppose à l'irrespect du cahier des charges du lotissement par crainte du pire quant au maintien et au devenir du caractère pavillonnaire du lotissement. En conséquence, sans garantie du maintien des droits de chacun des colotis, cette famille s'oppose à la modification soumise à l'enquête publique.

29.11W. Madame Astrid AUCLIN demeurant 6 rue Peyta à BIARRITZ, habitant le lotissement Haraout rappelle que le règlement du lotissement limite clairement l'occupation de chaque lot à une habitation d'un étage au plus, tout affirmant que cette règle a permis au quartier de garder son aspect architectural depuis des dizaines d'années et l'a protégé de l'appétit vorace des promoteurs. Pour Madame AUCLIN, changer cette règle s'assimile à un basculement vers la disparition de ce quartier historique au cachet désuet mais indéniable et formule une interrogation quant aux raisons qui justifieraient sa transformation en quartier moderne sans charme à l'instar de l'immeuble Victoria Surf construit en front de mer. Madame AUCLIN estime que la substitution des maisons du lotissement par des immeubles banaux serait une erreur, car BIARRITZ doit garder son particularisme. En conséquence, Madame AUCLIN se déclare totalement opposée à la création du secteur UDC et à toute évolution des règles de hauteur supérieures à un étage sur rez-de-chaussée.

30.12W. Les époux PARDON, Gratianna et Sébastien demeurent 51 boulevard d'Augusta à BIARRITZ, dans l'un des pavillons jumelés du programme « Le Boucalot » ; leur terrain jouxte la parcelle sur laquelle est projetée la construction des logements sociaux inclusifs à incorporer dans un nouveau secteur UDC au plan local d'urbanisme. Monsieur et Madame PARDON rappellent que la crèche municipale et les logements étudiants prévus en amont pour assurer la mixité du quartier se sont transformés en immeubles sociaux de plus de trois étages du quartier Kléber construit à cet endroit par opportunité foncière et affirment qu'ils sont conscients de la nécessité d'étoffer le parc de logements sociaux à BIARRITZ. Pourtant, Monsieur et Madame PARDON souhaitent alerter le porteur de projet sur des faits divers et actes de violence urbaine survenus l'été dernier ayant donné lieu à des provocations visant les forces de l'ordre. Cette montée de non-respect, de non-droit et de violence les préoccupent, les désolent face à la fragilité de l'équilibre du quartier. Le futur programme de logements sociaux les inquiète donc, car Monsieur et Madame PARDON souhaiteraient que ce projet améliore la mixité sociale, qui n'existe pas vraiment aujourd'hui dans le quartier Kléber, par un apport de logements pour étudiants, personnes handicapées ou par la création d'une résidence médicalisée. S'agissant des hauteurs des bâtiments, les époux PARDON

soulignent l'importance de ne pas dénaturer la jolie unité d'ensemble du lotissement Haraout et souhaitent aussi que les futurs bâtiments projetés n'accroissent pas, par leur volume, les effets du surplomb de leur terrain d'assiette enterrant leur logement. Monsieur et Madame PARDON s'expriment dans l'intérêt de la préservation de leur cadre de vie et pour l'avenir de leurs enfants.

31.13W. Madame Aurélie LEPOIVRE demeurant 17 rue Haraout, dans le lotissement Haraout à BIARRITZ, rappelle que le cahier des charges du lotissement limite à une habitation par lot, ce qui empêche d'y réaliser un projet collectif. Elle affirme que le lotissement est très impacté par la densification du quartier Kléber et déclare que les rues du lotissement sont saturées pour le stationnement en raison des débordements occasionnés par le quartier Kléber lequel génère de l'insécurité grandissante préoccupante pour les riverains du lotissement mais aussi la présence d'une forte augmentation de la circulation automobile du fait de la connexion de la rue Haraout sur le réseau viaire alors qu'elle était en impasse. LEPOIVRE

32.14W. Madame Irène HREGLICH demeurant 5 rue Haraout, dans le lotissement Haraout, à BIARRITZ rappelle que le cahier des charges du lotissement limite à une habitation par lot les possibilités d'occupation empêchant tout projet collectif ; son acquisition s'est effectuée en toutes connaissances de cause avec les contraintes du cahier des charges, lequel garantit la stabilité de vie à l'ensemble des colotis. Madame HREGLICH dit que la construction d'un immeuble collectif, collé à sa maison, engendrerait un changement radical de l'habitat et une perte évidente de qualité de vie, car elle subirait une vue plongeante sur sa maison, son jardin, sa piscine ainsi qu'une dépréciation qualitative et pécuniaire de son bien. Madame HREGLICH compte sur le respect du cahier des charges, qui fut une contrainte lors de l'achat. En conséquence, Madame HREGLICH s'oppose à la création du secteur UDC et à toute évolution des règles de hauteur supérieures à un étage sur rez-de-chaussée surmonté d'un comble.

33.15W. Monsieur Vincent FERNANDES de SA, demeurant à BIARRITZ, rappelle qu'il était prévu dans le quartier Kléber un bâtiment d'un étage avec crèche alors que la réalisation a vu l'implantation d'immeubles comportant trois étages sans la création d'une crèche. Observant que le quartier dispose de quelques commerces en petit nombre regroupés vers l'avenue de Cascais, Monsieur FERNANDES de SA s'interroge sur le devenir des commerces installés actuellement sur les parcelles dédiées à recevoir les nouveaux logements sociaux inclusifs et rappelle l'existence de problèmes d'insécurité, d'incivilité, de poubelles débordantes, d'encombrants déposés sauvagement et de locaux commerciaux fracturés et tagués, dont le quartier est l'objet. Ce contexte fait dire à Monsieur FERNANDES de SA qu'il doute de l'amélioration de la situation qui résultera de l'apport des trente-six logements sociaux inclusifs annoncés qui, de plus, assombriront les maisons de l'îlot Boucalot situées en contrebas. Monsieur FERNANDES de SA estime que la concentration de la population a des limites à l'instar d'autres villes dont les exemples devraient inspirer les décisions du porteur de projet.

34.16W. Un déposant anonyme habitant le quartier Kléber, d'abord « Le Belfore » puis « Le Boucalot » prétend bien connaître le quartier pour affirmer que la population a beaucoup changé, que le savoir vivre a disparu. Ce déposant déplore que le porteur de projet annonce la réalisation de logements sociaux dans le quartier Haraout dépourvu de commerces, de services publics, moyennant un passage en force pour modifier le cahier des charges du lotissement Haraout. Il pense que cela témoigne d'un désintérêt pour l'humain au profit du nombre pour loger à tout prix. Le déposant rappelle les problèmes d'incivilité, de circulation, de stationnement anarchique, de voitures ventouses auquel est confronté le quartier traversé par des automobilistes l'empruntant comme raccourci pour rejoindre la prolongation du boulevard du BAB en direction du rond-point Maisonnave. En conséquence, ce déposant se déclare totalement opposé au projet de modification

en vue de permettre la réalisation des logements sociaux inclusifs tant que rien ne sera fait pour l'existant.

35.17W. Monsieur Philippe ARRATE demeurant pavillon 5 sis 55 boulevard d'Augusta, à BIARRITZ, précise qu'il est propriétaire depuis six ans d'un logement dans le programme «Le Boucalot» occupant la parcelle mitoyenne de celle sur laquelle est prévu le programme futur de logements sociaux inclusifs. Monsieur ARRATE dit avoir assisté, impuissant, à la transformation du quartier qui, lors de l'achat de sa maison, devait s'inclure dans un ensemble assurant une certaine mixité avec l'apport d'une crèche municipale d'un étage et des logements étudiants, ensemble qui s'est transformé en immeubles sociaux de trois étages et plus. Monsieur ARRATE cite des récents faits divers de violence urbaine dont le quartier a été le lieu, ce qui lui fait dire que son équilibre très fragile pourrait le transformer en une cité. Face à ce risque, Monsieur ARRATE pense que la ville de BIARRITZ doit s'interdire de proposer des logements sociaux sur un même site, et, en tout état de cause, que le projet poursuivi doit s'intégrer dans le quartier pavillonnaire desservi par les rues Haraout, Laontine et Lahouze dont la hauteur des maisons est limitée à un étage afin d'éviter de dénaturer l'équilibre d'ensemble et de protéger l'ensoleillement. Monsieur ARRATE espère être entendu afin que soit préservé son cadre de vie pour lui et les générations futures.

38.20W. Les membres de la famille DARRICARRERE demeurant 6 rue Lahontine à BIARRITZ, dans le lotissement Haraout, sont les premiers voisins en vis-à-vis du projet de construction des logements sociaux inclusifs sur les parcelles du lotissement. Cette famille s'est rendue à la réunion tenue en mairie en présence du constructeur Manéo Habitat, de son architecte et des colotis du lotissement Haraout. A l'issue de cette réunion, ils souhaitent clarifier leur position à l'égard du projet de modification n°13 du plan local d'urbanisme. Ils rappellent le caractère résidentiel du lotissement, lequel est composé d'une mosaïque sociale de familles habitant à l'année, de toutes générations, attachés à préserver quiétude et qualité de vie que ses habitants ont su préserver bien que mises à mal depuis la construction du quartier Kléber. Ils rappellent que le cahier de charges du lotissement Haraout classé en secteur UDa limite la constructibilité à une habitation par lot, ce qui rend aujourd'hui impossible tout projet collectif sur l'ensemble du lotissement. La famille DARRICARRERE rappelle les faits divers récents d'actes de violences, la gêne de circulation et de stationnement au sein du quartier, évoquent la dépréciation des biens, le déficit de végétalisation, la perte d'ensoleillement privant de lumière leur installation photovoltaïque, les vues directes probables que leur ferait subir le programme de logements sociaux inclusifs annoncé. La famille DARRICARRERE estime tout nouveau projet de densification supplémentaire urbanistique et humaine déraisonnable et impensable dans le lotissement Haraout sous réserve du respect des points qui leur ont été présentés par la municipalité et le constructeur lors de la réunion tenue en mairie. Cette famille précise que le non-respect de ces points justifierait son opposition à la création du secteur UDc accompagné d'une évolution des règles de hauteur supérieure à un étage et un comble sur rez-de-chaussée. Ses membres craignent la disparition progressive du lotissement au profit de l'extension du quartier Kléber en « ghetto » affirmé.

39.21W. Madame Élise DABAT-LABORDE demeurant 57 boulevard d'Augusta à BIARRITZ, propriétaire depuis six ans d'un des pavillons de l'ensemble « Le Boucalot », déclare, depuis la livraison de son pavillon, avoir subi les évolutions des constructions prévues initialement dont une crèche d'un étage et des logements pour étudiants, mais remplacées par des logements sociaux de trois étages enclavant sa parcelle et dont les vues plongent sur leurs terrasses. Madame DABAT-LABORDE alerte le porteur du projet de modification du plan local d'urbanisme sur les conséquences qu'engendrerait la multiplication de logements sociaux non respectueux du cahier des charges du lotissement Haraout, lequel limite la constructibilité à une habitation par lot. Madame DABAT-LABORDE observe d'une part, que son quartier est composé d'une mixité

sociale juste et nécessaire mais souligne la fragilité de son équilibre, de son harmonie et d'autre part, aspire à la préservation de la quiétude du voisinage et à une qualité de vie paisible laquelle lui apparaît d'ores et déjà mise à mal par des incivilités redondantes, des règles de circulation non respectées, des encombrants accumulés près des poubelles, des actes de dégradations sur les végétaux et les locaux techniques, ainsi que des actes de violence urbaine, tout ceci devenant inquiétant pour la qualité de vie des biarrots. Madame DABAT-LABORDE ne nie pas la nécessité d'offrir des logements sociaux mais affirme que leur multiplication sur un même quartier montre factuellement les limites de cette densification qui pourrait transformer le quartier en « cité ». Madame DABAT-LABORDE pense que le projet de logements sociaux inclusifs doit s'intégrer au quartier pavillonnaire du lotissement Haraout dont les hauteurs sont limitées à un étage, afin que l'équilibre des habitations et l'harmonie du quartier soient assurés et réaffirme son souhait de vivre en toute sérénité, notamment dans le quartier Kléber mais plus largement dans chaque quartier de BIARRITZ où se préservent qualité de vie et mixité sociale équilibrée. En conclusion, Madame DABAT-LABORDE s'oppose à la création du secteur UDC dans le lotissement Haraout.

40.22W. Madame Christine AGUT, demeurant 63 boulevard d'Augusta, à BIARRITZ, s'oppose au projet de création du secteur UDC dans le lotissement Haraout et estime que ce projet ne doit pas aboutir pour l'avenir de son quartier et la sécurité de ses habitants. A l'instar de ses voisins propriétaires également d'un pavillon jumelé dans l'ensemble « Le Boucalot », Madame AGUT pointe les mêmes désagréments de voisinage et rappelle les renoncements programmatiques annoncés à la faveur de la création des logements sociaux du quartier Kléber. Madame AGUT émet la même alerte adressée au porteur du projet de modification quant aux effets néfastes pour la tranquillité de vie et l'harmonie sociale de la multiplication des logements sociaux dans un même quartier, le sien, dont l'équilibre et l'harmonie lui semblent fragiles. Madame AGUT aspire à une qualité de vie bien menacée par les faits divers de violence urbaine survenus dans le quartier. En conclusion, Madame AGUT affirme que le projet de logements sociaux inclusifs annoncé doit s'intégrer au quartier pavillonnaire du lotissement Haraout en respectant la hauteur des constructions limitée à un étage.

16.14P. Monsieur et Madame ELISSALDE Fabienne et Bruno, demeurant 9 rue du Haraout dans le lotissement Haraout depuis vingt-cinq ans, souhaitent exprimer leur opinion après avoir assisté à la réunion organisée par la municipalité en présence du constructeur MANEO HABITAT et de l'architecte du projet de logements sociaux inclusifs. Monsieur et Madame ELISSALDE observent que les promoteurs du projet ont occulté l'existence des cinq-cents logements répartis dans les quinze immeubles du quartier Kléber alors que leur maison a perdu de sa valeur. Monsieur et Madame ELISSALDE récusent l'argument entendu selon lequel il n'y a pas assez de logements sociaux à BIARRITZ et craignent que leur quartier soit entouré d'immeubles les obligeant à quitter les lieux au vu des récentes acquisitions de quelques lots du lotissement Haraout. L'accroissement de logements sociaux dans le quartier va aggraver les problèmes de circulation et de stationnement actuels ainsi que les actes de violence à l'instar de ceux qui se sont produits récemment. Dans ce contexte, Monsieur et Madame ELISSALDE sont conscients de la nécessité d'offrir des logements sociaux mais souhaitent que le projet annoncé soit élégant et en harmonie avec leur quartier.

18.16P. 27W. Madame Claire PERRIN demeurant 4 rue Dongaitz, Madame Catherine ROUGE, demeurant 2 rue Lahontine, Monsieur Thomas RENAUD occupant un local commercial sis 8 rue Lahontine, tous trois situés dans le lotissement Haraout, expriment leur désaccord sur le projet de construction de logements sociaux et la modification du classement des parcelles dédiées au projet. Pour sa part, Madame PERRIN, précise qu'elle forme un jeune couple ayant récemment acquis la maison protégée par les clauses d'un cahier des charges, ce qui lui fait souhaiter que le quartier

conserve sa qualité de vie. Madame ROUGE, habitant le lotissement depuis son enfance, exprime son inquiétude eu égard aux récentes acquisitions de lots par préemption et s'interroge sur le devenir de son quartier si celui-ci est progressivement occupé par des logements sociaux. Monsieur RENAUD, locataire d'un local commercial installé sur la parcelle récemment acquise par l'établissement public foncier du Pays-basque en vue de la réalisation du projet de logements sociaux inclusifs, rappelle l'historique de la vente de la parcelle intervenue après l'échec du projet d'acquisition par les entreprises locataires des locaux, désireuses de se rendre maîtresses du foncier par le truchement d'une structure porteuse de type société civile immobilière dans le but d'assurer la pérennité des quatre activités professionnelles actuelles et de favoriser l'installation d'une crèche dans la maison implantée sur la parcelle. Monsieur RENAUD informe que les commerçants veulent rester sur place et seraient prêts à racheter le terrain si le projet de logements sociaux ne se réalisait pas.

43.25W. Madame Sylvie BRUGIERE exprime son désaccord sur le projet de création du secteur UDC dans le lotissement Haraout car propriétaire depuis six ans d'un des pavillons jumelés de l'ensemble « Le Boucalot », son logement se situe en mitoyenneté du projet d'immeubles collectifs de logements sociaux inclusifs. Madame BRUGIERE déplore de devoir subir les nuisances du chantier, le désagrément d'une perte d'ensoleillement, la vue plongeante sur sa maison et désapprouve l'idée de défigurer son quartier qui se transformerait en Kléber 2, accompagné des problèmes de délinquance et d'incivilité en constante augmentation dans ce quartier saturé de véhicules. Madame BRUGIERE estime que d'autres quartiers de BIARRITZ pourraient accueillir des logements sociaux.

46.28W. Un déposant anonyme habitant le quartier du lotissement Haraout, qu'il qualifie de tranquille, a été affecté par les récentes évolutions qui l'ont transformé en zone de passage pour les voitures. Il déplore que le changement de règlement d'urbanisme souhaité va faire muter son cadre de vie en « quartier Kléber » porteur des problèmes qui y sont associés. Il craint qu'aux maisons d'un étage soient substituées de petits immeubles densément peuplés leur faisant perdre leur charme et leur tranquillité alors que, précisément, le charme de BIARRITZ résulte de la protection de l'architecture ancienne. Il préconise, en conclusion, de construire sur des terrains vierges.

47.29W. Monsieur Yannick LE GENISSEL demeurant 18 rue Haraout, à BIARRITZ, dans le lotissement Haraout, signale vivre au quotidien le phénomène de densification qui sera la conséquence de l'extension à l'ensemble du lotissement, de la modification du plan local d'urbanisme, dans son quartier. Afin que les parties prenantes aient bien conscience des enjeux, Monsieur LE GENISSEL tient à rappeler les désagréments vécus par les habitants du quartier : difficulté de stationnement, intensification de la circulation, de la sécurité en raison de la vitesse des véhicules empruntant la rue en pente, vues bloquées par les immeubles de trois étages situés en haut de la butte, vis-à-vis et champ de vision complètement bloqué à l'ouest et au sud-ouest. Monsieur LE GENISSEL estime que cette modification souhaitée va ouvrir la voie à de plus grandes constructions que celles du lotissement, lequel se retrouvera dévalorisé et morcelé par les préemptions successives qui y seront réalisées, entraînant ce paisible quartier vers une moindre qualité de vie qui lui fera perdre tout sens.

48.30W. Monsieur Jean-Claude IRIGOIN, locataire d'un local commercial exploité sous l'enseigne « JCJ Diffusion » sis 8 rue Lahontine à BIARRITZ, dans le lotissement Haraout, déclare que la réunion des colotis organisée par la municipalité n'a pas éclairci sa situation quant à son avenir professionnel, tout en précisant ne recevoir aucune information depuis l'origine. Monsieur IRIGOIN rappelle le projet d'acquisition qui fut imaginé par les quatre commerciaux locataires en vue de pérenniser leur situation et précise les garanties d'occupation que constitue le

cahier des charges du lotissement, notamment la constructibilité limitée à une habitation par lot. À l'instar de la quasi-totalité des habitants du quartier, Monsieur IRIGOIN pointe les désagréments constatés dans le quartier, depuis la construction des immeubles Kléber et de la connexion de la rue Lahontine au réseau des voies communales, alors que la rue était jadis en impasse. La perte de valeur immobilière qui résulterait de la réalisation du projet de logements sociaux inclusifs et l'ensemble des considérations qu'il a émises ci-dessus justifient qu'il s'oppose au projet de création du secteur UDC et à toute évolution de hauteur supérieure à un étage surmonté d'un comble.

53.37W. Un déposant anonyme affirme que la densification de BIARRITZ lui fait perdre son âme et qu'il signera toute pétition en faveur de la non-application de toutes lois visant à détruire la vie à BIARRITZ et dans toute autre ville côtière. Il affirme que ces lois, en faveur du logement social et de la densification des villes, sont contraires à la paix, dénaturent, déshumanisent, divisent et surtout réduisent considérablement les libertés. En conséquence, il s'oppose à la modification du plan local d'urbanisme concernant le lotissement Haraout ainsi qu'à la préemption abusive des propriétés par la ville de BIARRITZ.

Réponse de la CAPB :

1/ Concernant le projet de logements comportant de l'habitat inclusif :

La collectivité est soucieuse d'intégrer au mieux ce programme comportant de l'ordre de 25 logements (40% de logements dits « inclusifs », à destination de personnes en situation de handicap ; 10% de logements en accession sociale BRS (bail réel solidaire); 50% de logements en accession libre).

Pour ce projet, la collectivité s'est engagée dans une démarche de co-construction avec les riverains (rencontres, réunions...). Dans ce cadre, le projet a déjà connu des amendements pour mieux l'intégrer dans son environnement : les hauteurs ont été diminuées et les reculs augmentés. Cette démarche de concertation se poursuivra jusqu'au stade du permis de construire.

S'agissant de l'évolution du cahier des charges : la commune souhaiterait que son évolution se fasse avec l'accord des colotis et concerne le seul terrain concerné par le programme susvisé ; elle ne souhaite pas une remise en cause plus générale du cahier des charges.

2/ Concernant plus largement le devenir du quartier :

Exception faite du terrain sur lequel est projeté le programme précité, les possibilités de construire demeurent inchangées ; le projet de modification n°13 du PLU n'aura donc aucune incidence sur le reste du lotissement. S'agissant des problématiques soulevées par des colotis (flux, vitesse, stationnement, incivilités...), la commune les a prises en considération dans l'optique d'apporter des réponses pour réduire ces nuisances.

Oppositions émises sur plusieurs points du projet de modification

51.33W. Madame Reine-Marie BION demeurant 1 rue des réservoirs à BIARRITZ s'oppose à la création d'un nouveau secteur de la zone UA pour y appliquer des hauteurs spécifiques (point 2.1.1), à l'homogénéisation des dispositions applicables au plan local d'urbanisme et au site patrimonial remarquable concernant les hauteurs (point 2.1.2.), à l'ajout de la hauteur à l'acrotère pour les constructions situées en secteurs UDa, UDa*, UDi, UDi*, UDs et UDt (point 2.1.3), à l'allègement des règles de stationnement pour les constructions existantes (point 2.3.1), à la suppression de l'obligation de réaliser des places pour les visiteurs (point 2.3.2), à la modification des règles d'implantation des constructions (point 2.4), à la réduction de la distance d'implantation par rapport à l'axe du boulevard du BAB (point 2.4.7), à la modification des dispositions

réglementaires applicables au secteur UGbi (point 2.7.1), à l'évolution du zonage d'une partie d'un secteur UDa vers un secteur UDC (point 2.12), à la révision des dispositions réglementaires applicables à la zone NA (point 2.16), notamment l'extension des occupations et utilisations du sol admises en secteur Na (point 2.16.2).

Réponse de la CAPB :

1/ L'absence ou tout le moins la faiblesse des arguments avancés dans cette contribution ne permettent pas d'y apporter des réponses circonstanciées.

2/ Concernant plus spécifiquement l'homogénéisation des règles de hauteur (PLU et SPR) et l'allègement des règles de stationnement : cf. éléments de réponse apportés ci-avant.

52.34W. L'association « BIARRITZ Patrimoine » sise 1 rue des réservoirs à BIARRITZ : demande l'annulation du projet de révision des dispositions réglementaires applicables au secteur Na, car il a été constaté une forte opposition pour les constructions sur le plateau d'Aguiléra et s'oppose à l'implantation de commerces, d'hébergements et de restaurants pour le POLO (point 2.16), s'oppose à l'évolution de zonage du secteur UDa vers le secteur UDC (point 2.12), à la modification du recul le long du boulevard du BAB au droit de la clinique d'Aguiléra mais demande que soient réalisés des parkings souterrains pour dégager de la place au profit de nouvelles implantations (point 2.4.7), à la création d'un nouveau secteur de la zone UA pour y appliquer des hauteurs spécifiques (point 2.1.1), à la révision des règles de stationnement, car la surcharge du stationnement en centre-ville est déjà constatée (point 2.3), à la suppression de l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les visiteurs (point 2.3.2), à la révision des règles d'implantation des constructions, car cela conduirait à la densification du bâti (point 2.4), à la modification des dispositions réglementaires applicables au secteur UGbi qui maintiendront le secteur agricole mais demande qu'y soient implantés des logements sociaux (point 2.7.1).

Réponse de la CAPB :

1/ Concernant l'aménagement du plateau Aguilera : ce projet ne relève pas de la présente procédure. Il a fait l'objet d'une procédure ad hoc (DP-MECDU Aguilera) qui a bénéficié d'un dispositif de concertation préalable puis d'une enquête publique.

2/ Concernant l'évolution des règles relatives au secteur Na : la collectivité rappelle que la vocation première des secteurs Na est et restera sportive. L'accueil d'activités connexes (restauration...) ne remettra pas en cause cette vocation première. Elle vise à conforter le développement du sport à haut niveau.

3/ S'agissant de la modification du recul au droit de la clinique Aguilera : cette évolution répond, d'une part, à une recherche de cohérence urbanistique avec le projet situé en continuité nord de la clinique et, d'autre part, à un projet d'intérêt collectif (clinique).

4/ Concernant plus spécifiquement l'homogénéisation des règles de hauteur (PLU et SPR) et l'allègement des règles de stationnement : cf. éléments de réponse apportés ci-avant.

5/ Concernant l'évolution du règlement du secteur UGbi : l'implantation de logements sociaux suggérée n'est pas possible compte tenu du PEB dont le zonage et le règlement excluent l'habitat collectif dans ce secteur.

Rendre possible la réalisation de projets de construction particuliers

4.2P. Monsieur et Madame CHAMBREUIL, par le truchement de la Société civile immobilière (SCI) HEGOA, sont propriétaires du terrain sis 25 rue perspective de la côte des Basques à

BIARRITZ. Ce terrain est classé en zone UA du plan local d'urbanisme. Il est occupé par un bâtiment que la SCI souhaite rehausser d'un niveau pour aligner l'immeuble sur la hauteur du faitage du bâtiment voisin contre lequel il s'adosse et parvenir, in fine, à quatre niveaux : rez-de-chaussée surmonté de trois étages dont le dernier sous toiture est non qualifiable de « comble » en raison de ses dimensions. Les gabarits de hauteurs prescrits sur la parcelle diffèrent entre le plan local d'urbanisme et le site patrimonial remarquable, ce dernier autorisant trois étages sous comble contre deux étages pour le plan local d'urbanisme. La SCI HEGOA demande que le gabarit de hauteur du plan local d'urbanisme s'aligne sur celui du site patrimonial remarquable afin que le projet d'agrandissement soit autorisable.

Réponse de la CAPB :

Dans une recherche de cohérence et de clarification, la collectivité entend donner suite à la demande plus générale émise par la Ville de BIARRITZ de « mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec les dispositions du règlement du site patrimonial remarquable par l'ajout aux articles 10 du règlement d'urbanisme que : « en cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du plan local d'urbanisme et le règlement du site patrimonial remarquable, il convient d'appliquer la servitude la plus récente ».

6.4P-37.19W. Monsieur Fabien RIBOTTA au nom de la société « Alternative Foncière » accompagnée de Madame Claude-Marie LEMARCHAND, représentante des propriétaires, a présenté le projet immobilier que sa société souhaite réaliser sur le tènement foncier de 2 hectares, cadastré section BW n°32 et section BR n°133, appartenant à l'indivision GELOS, classé en secteur UGbi au plan local d'urbanisme, tènement ayant donné lieu à la signature d'une promesse de vente. Le projet consisterait en la création d'un pôle santé médical et d'enseignement auquel s'est intéressé le groupe GALILEO, complété par la construction d'un équipement hôtelier de moyenne gamme, d'une soixantaine de chambres familiales de deux ou trois pièces habitables, incluant des services. L'ensemble développerait une surface de plancher de 10 000 m². La réalisation du projet est subordonnée d'une part, à la suppression de la réserve d'emprise n°43 frappant le terrain d'assiette, d'autre part à la suppression de la ligne d'implantation en lien avec la suppression précédente, enfin, à la réintroduction de destinations autorisées en secteur UGbi. Le porteur du projet annonce toutefois que le programme serait traversé par une liaison douce. L'indivision GELOS, composée de Mesdames Valérie GELOS, Gwenaël GELOS et Brigitte GELOS, observent que leurs parcelles, grevées de servitudes et emplacements réservés, sans cesse modifiés mais dont les contraintes s'accroissent, sont classées en secteur UGbi, car ils constitueraient un espace proche du rivage comme annoncé lors de la modification n°11 du plan local d'urbanisme mais, qu'à la lumière de la jurisprudence, l'indivision conteste car injustifié d'autant plus que les parcelles sont fortement protégées au titre du site patrimonial remarquable. Pour cette raison, les propriétaires indivises demandent que ces deux parcelles retrouvent leur précédent zonage qui les classait en secteur UGi, car ils ne constituent pas juridiquement un espace proche du rivage.

S'agissant de l'emplacement réservé n°43 inscrit pour aménager, entre l'avenue de la Milady et la rue Pierre de Chevigné, une liaison douce en vue de faciliter l'accès aux plages pour les habitants du quartier situé à l'est, l'indivision GELOS estime qu'il fait doublon avec le « Chemin des lacs » balisé et sécurisé, longeant en partie sud leurs parcelles, lequel relie le quartier est aux plages. Sur celui-ci, se superpose une trame « parc et jardin » sur une largeur de 16 mètres, servitude qui interdisant toute construction ne pourra que constituer une voie de cheminement entre la rue Pierre de Chevigné et l'avenue de la Milady. Pour ces raisons, l'indivision GELOS demande la suppression de l'emplacement réservé n°43 ainsi que de la ligne d'implantation qui lui est liée.

Les propriétaires indivisaires observent que le projet de rond-point qui avait justifié l'inscription de l'emplacement réservé n°9 sur leurs parcelles a été abandonné ; elles en demandent donc la suppression.

Observant que la modification n°13, objet de la présente enquête publique, suggère un retour à une destination agricole, en contradiction avec le règlement de la zone UG du plan local d'urbanisme, que les terrains dits « Grammont » acquis initialement par le Comité ouvrier du logement, puis revendus à la commune, destinés à l'accueil d'un habitat social, seraient dédiés à l'aménagement d'un espace de type jardin maraîcher, enfin, que le Syndicat intercommunal d'aménagement de la zone Ilbarritz-Mouriscot (SIAZIM) développe un projet de cultures maraîchères et qu'ainsi, eu égard à ce projet agricole de 2 500 m² existant déjà sur le territoire communal à proximité de leur terrain, les membres de l'indivision GELOS s'interrogent sur la justification d'une telle réduction. Les indivisaires demandent que les prescriptions du secteur UGi continuent de s'appliquer pour que soient autorisées, sur leurs parcelles, l'implantation du commerce et de l'artisanat et que soient interdites les installations agricoles. Au surplus, l'indivision GELOS pense que, contrairement à ce que propose la modification n°13, il conviendrait de conserver à la zone UG la possibilité d'accueillir des services à vocation médicale.

Réponse de la CAPB :

La collectivité prend note de cette observation.

À sa lecture, il ressort notamment que la notice de présentation de la modification du PLU pourra être complétée de façon à clarifier les destinations admises / admises sous conditions / exclues, en cohérence avec le projet de modification du règlement. En effet, le projet de modification du règlement étend le champ des destinations possibles en permettant les constructions agricoles sans restreindre les autres destinations autorisées.

Il n'est pas possible d'accéder à la demande de modification du zonage (UGbi>UGi) ; une telle évolution serait contraire au projet de SCOT qui confirme l'inscription de ce secteur parmi les espaces proches du rivage au titre de la loi littoral.

Pour leur part, les emplacements réservés inscrits dans les différents PLU feront l'objet d'un réexamen complet dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi.

9.7P-50.32W. Maître Romain CORBIER LABASSE, avocat au barreau de Bordeaux , pour le compte de la société SOBRIM, représentée par Madame Mayalen ETCHART, a déposé une demande concernant un tènement foncier de 5,6 hectares dit Villa Grace Etchea (parcelles cadastrées section CE n°s 22, 23, 24, 25, 26 et 27) sis rue de silhouette à BIARRITZ, dont la société est propriétaire. Ce tènement est inclus pour l'essentiel dans le secteur NHd, accessoirement dans le secteur Nh et couvert d'une servitude d'espace boisé classé sur la majeure partie de sa surface, sauf quelques « pastilles » constructibles libres de toutes servitudes d'inconstructibilité. La société SOBRIM projette de réaliser, sur cet ensemble de parcelles, un projet d'hébergement hôtelier à caractère médical destiné à y développer divers services de thérapie douce dispensés en complément de la médecine traditionnelle à traitement lourd. Ce projet permettra d'y accueillir des patients désireux de retrouver un équilibre émotionnel et physiologique en lien notamment avec la nature protégée du lieu. Pour ce faire, il lui est nécessaire d'obtenir le faisceau de règles d'occupation et d'utilisation du sol définissant le secteur Nh. Sa demande porte donc sur l'incorporation de l'ensemble du tènement foncier dans le secteur Nh assorti d'une modification rédactionnelle des articles 1 et 2 de la zone N de façon à introduire une dérogation qui ne limitera pas à une seule construction les destinations d'habitat individuel et d'hôtel.

Réponse de la CAPB ;

La collectivité prend note de cette requête qui ne relève pas des objets traités dans le cadre de la procédure de modification n°13 du PLU de BIARRITZ. Cette requête

pourrait être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui fait l'objet d'une concertation ad hoc. Il convient néanmoins de souligner que le projet porté par la contributrice pourrait se heurter aux dispositions de la loi littoral et du SCOT (discontinuité avec les espaces agglomérés).

11.9P. Monsieur Jean-Christophe DELMOULY est propriétaire de la parcelle cadastrée section BH n°86 sise 6 passage Jean Cocteau à BIARRITZ, incluse dans la zone UA du plan local d'urbanisme. Un refus de permis de construire portant sur la surélévation d'une maison de ville lui a été refusé au motif que le projet déposé n'est pas conforme aux règles de hauteur prescrites par le règlement du site patrimonial remarquable. Monsieur DELMOULY demande que les deux règlements d'urbanisme (sites patrimonial remarquable et plan local d'urbanisme) soient mis en cohérence de manière à ce que la surélévation de sa maison de ville soit autorisable.

Réponse de la CAPB :

La collectivité entend donner suite à la demande plus générale émise par la Ville de BIARRITZ de « mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec les dispositions du règlement du site patrimonial remarquable par l'ajout aux articles 10 du règlement d'urbanisme que : « en cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du plan local d'urbanisme et le règlement du site patrimonial remarquable, il convient d'appliquer la servitude la plus récente »

41.23W. La société HABITAT SUD ATLANTIQUE (HSA), office public de l'habitat, sis 2 chemin Abbé Édouard Cestac à BAYONNE, par l'intermédiaire de son avocat Maître Fabien DELHAES, souhaite construire du logement social sans accroître l'artificialisation des sols. Sa cliente a identifié un terrain proche du gymnase Fal à BIARRITZ actuellement occupé par un parking aérien de 1 280 m² sur lequel elle souhaiterait construire une résidence sur pilotis pour étudiants et jeunes actifs. A cette fin, elle sollicite que soit créé un sous-secteur permettant la réalisation d'un bâtiment de deux étages à destination d'hébergement assorti à la possibilité d'une part, de permettre une emprise de 100 % du terrain (parking aérien), sans retrait par rapport au domaine public, et d'autre part, d'atteindre une hauteur de 13 mètres soit deux étages sur rez-de-chaussée ainsi qu'une obligation de stationnement permettant le foisonnement et l'autopartage. En outre, la société suggère qu'il puisse être envisagé un secteur à plan masse.

Réponse de la CAPB :

La collectivité prend note de cette requête qui ne relève pas des objets traités dans le cadre de la procédure de modification n°13 du PLU de BIARRITZ. Cette requête pourrait être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui fait l'objet d'une concertation ad hoc.

54.38W. La société civile immobilière BIARRITZ IRATY, sise 4 rue des Mésanges à BIARRITZ, concepteur et lotisseur du Village Iraty BIARRITZ, projette de réaliser, au cœur du village, un hôtel et une résidence hôtelière baptisés Kokoon. À la faveur de ce projet, la société d'une part, suggère que les règles du secteur UYt soient modifiées par la suppression du mot « uniquement » de façon à autoriser les hôtels et résidence hôtelières, d'autre part, concernant le secteur IAUy, qu'y soient autorisés les hôtels et résidences hôtelières sans restriction de surface. Il apparaît à la société que ces évolutions pour les secteurs UYt et IAUy ainsi suggérées sont justifiées au regard des travaux en cours le long de la rue Chapelet qui accueillera prochainement des salles de sport, des espaces de musique et de restauration.

Réponse de la CAPB :

La collectivité prend note de cette requête qui ne relève pas des objets traités dans le cadre de la procédure de modification n°13 du PLU de BIARRITZ et qui porte sur un secteur faisant l'objet d'études urbaines (périmètre de prise en considération). Cette requête pourrait être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui fait l'objet d'une concertation ad hoc.

17.15P. Madame Carole BERNIOLLES, dessinatrice en bâtiment, pour le compte de ses clients Monsieur et Madame SEHEBIDAT, propriétaires de la parcelle cadastrée section CI n°351 (ancienne référence section CI n°178) élabore le projet d'extension d'une surface de 12 m² de la maison existante achetée par ses clients. L'interprétation de la règle de l'emprise au sol, telle qu'appliquée par la commune, empêche la réalisation du projet d'extension alors que la règle, du fait de son ambiguïté, pourrait rendre possible le projet, car l'emprise de 25 % peut être portée à 40 % dans certaines conditions manquant de clarté. Madame BERNIOLLES demande donc que soient clarifiées les conditions qui rendent possibles l'option de 40 % d'emprise au sol.

Réponse de la CAPB :

La collectivité a en effet identifié cette ambiguïté dans la rédaction de l'article UD 9 du PLU. Elle projette de faire évoluer la rédaction de cet article vers la suivante :

« ...L'emprise au sol est limitée à 25 % de l'unité foncière en secteurs UDa, UDa et Ud ; toutefois elle peut être portée à :*

- 0.30 pour les parcelles de surface inférieure à 1 000 m² en secteur Ud,*
- à 0.40 pour les parcelles de surface inférieure à 1000m² en secteur UDa et UDa* existantes antérieurement à la révision du Plu de 2003.... »*

Demandes et propositions diverses

19.1W. Maître Fabien DELHAES, avocat au barreau de BIARRITZ, représente les intérêts des époux ISRAEL, propriétaires, sur la commune de BIARRITZ, de la « Villa Magnan » implantée sur la parcelle cadastrée section AC n°44 de 2,3 hectares, construction rénovée accueillant une activité de restauration exploitée sous l'enseigne « De Puta Madre ». Le terrain est classé en secteur NCu au plan local d'urbanisme dont le règlement interdit les activités de restauration. Afin de sécuriser l'exploitation commerciale actuelle en la rendant conforme au règlement d'urbanisme, ses clients demandent que le bâtiment rénové soit repéré au document graphique du plan local d'urbanisme par une étoile au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme autorisant les changements de destination.

Réponse de la CAPB :

La collectivité prend note de cette requête qui ne relève pas des objets traités dans le cadre de la procédure de modification n°13 du PLU de BIARRITZ. Cette demande pourrait être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui fait l'objet de modalités de concertation ad hoc.

20.2W. Un déposant anonyme demande que le plan local d'urbanisme soit mis en conformité avec le règlement du site patrimonial remarquable pour ce qui concerne la perspective de la côte des Basques.

Réponse de la CAPB :

L'un des objets de la modification n°13 du PLU est la mise en cohérence des servitudes de hauteurs, qui divergent parfois entre le PLU et le règlement du SPR. Consciente de la multiplicité des cas concernés par ces divergences, la collectivité entend donner suite à la demande plus générale émise par la Ville de BIARRITZ de « mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec les dispositions du règlement du site patrimonial remarquable par l'ajout aux articles 10 du règlement d'urbanisme que : « en cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du plan local d'urbanisme et le règlement du site patrimonial remarquable, il convient d'appliquer la servitude la plus récente »

36.18W. Un déposant anonyme exprime le fait que le réchauffement climatique engendre des périodes de chaleurs excessives de plus en plus intenses pouvant altérer la santé humaine. Il en conclut que le climatiseur devenu presque incontournable peut défigurer les façades des constructions. Pour y remédier, ce déposant souhaiterait clarifier et préciser les conditions de pose des « blocs clim », de manière à en dissuader l'installation sauvage, incontrôlée. Il propose la rédaction de prescriptions d'une part, interdisant de les poser en façade visible de la voie publique, d'autre part, autorisant leur localisation dans les cours ou jardin, derrière cheminées ou balcons si leur vue est peu visible de la rue, prescriptions assorties d'une règle obligeant le pétitionnaire à dissimuler l'installation sous un cache dont le modèle serait validé par le maire.

Réponse de la CAPB :

L'installation de dispositifs de climatisation est régie par les règles de PLU et du SPR. Ces règles permettent d'ores et déjà d'assurer un développement raisonné de ce type d'équipement (installation en façade interdites par le PLU ; le règlement du SPR interdit ces installations lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public). Il n'est pas envisagé de compléter ces dispositions dans le cadre de projet de modification n°13 du PLU

15.13P. Monsieur Eric HOUSSET, demeurant 108 rue de salon à BIARRITZ, est propriétaire indivis avec sa sœur des parcelles cadastrées section AN n°s 10, 33, 35 tandis que son oncle est propriétaire des parcelles contiguës cadastrées section AN n°s 11, 15, 37 et 39 : le total représente un tènement foncier de 5 100m² classé en secteur Nb. Cette famille est désireuse de vendre certaines parcelles mais les acheteurs potentiels sont dissuadés d'acquérir, car les terrains sont destinés à n'accueillir que des constructions liées à l'activité aéroportuaire. Les conjoints HOUSSET demandent que ces parcelles soient classées en zone UR pour qu'y soient autorisés les constructions à usage commercial, industriel et d'activité libérale.

Réponse de la CAPB :

La collectivité prend note de cette requête qui ne relève pas des objets traités dans le cadre de la procédure de modification n°13 du PLU de BIARRITZ. Cette demande pourrait être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

44.26W. Maître Pierre MERCIER, avocat au barreau de BAYONNE, sis 10 boulevard d'Augusta à BIARRITZ, dans le but de lever toute incertitude et d'améliorer la sécurité juridique du règlement d'urbanisme, émet une proposition de modification rédactionnelle concernant d'une part, l'élargissement du champ des constructions soumises à l'obligation de logements sociaux des articles 2 des zones UA, UB, UC, UC et UH et d'autre part, la modification de l'article 12 visant à alléger les règles de stationnement pour les constructions existantes au centre-ville via la création d'un secteur UAs. Ainsi, lui semblerait-il opportun que soit précisé aux articles 2 des zones urbaines, mentionnées ci-dessus, que le nombre de logements préexistant à l'opération ne doit pas

être comptabilité pour la détermination des seuils d'éligibilité à l'obligation de réalisation des logements sociaux. S'agissant du stationnement (article 12 du règlement d'urbanisme) observant que la mesure proposée est présentée comme étant de portée générale et qu'elle est justifiée par comparaison avec le tissu urbanistique central de BAYONNE, Maître MERCIER estime que la disposition y afférente devrait être mentionnée à la fin de l'article UA12.

Réponse de la CAPB :

L'analyse du dossier de modification n°13 du PLU révèle en effet que la formulation des dispositions relatives à la servitude de mixité sociale et au stationnement manque de clarté.

1/ Il est nécessaire de préciser le champ d'application de la servitude de mixité sociale pour éviter des interprétations divergentes. De plus, la rédaction actuelle de l'article 2 et du rapport de présentation peut permettre à des porteurs de projet de se soustraire de la servitude en réalisant successivement plusieurs opérations de réhabilitation ou division d'immeuble. La collectivité envisage donc de :

1.1/ Préciser à l'article 2, concernant le logement social : « Pour toute opération conduisant à franchir les seuils suivants : »

1.2/ Amender la rédaction de l'article 2.2.1 de la notice de présentation (modifications en gras) :

« L'article 2 du règlement du PLU, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières fixe la part de logements sociaux à produire pour les nouvelles opérations de constructions.

La commune souhaite élargir cette disposition aux constructions existantes, en imposant un nombre de logements sociaux pour toute création de logements collectifs, qu'il s'agisse d'une construction, d'une extension, d'une réhabilitation, d'une rénovation, d'un réaménagement ou encore d'une subdivision.

Par ailleurs, elle veut abaisser le premier seuil de logement sociaux, actuellement à 5, à 4 logements.

***Ainsi, dès lors qu'une opération conduit à franchir le seuil de 4 logements ou 400 m² de surface de plancher**, toute opération de construction devra respecter un pourcentage de logements sociaux. Cette mesure vise à éviter la division de grands bâtiments à des fins locatives (Airbnb, location de vacances, etc.) et augmenter l'offre en logement proposée aux biarrots. »*

2/ Les dispositions relatives au nouveau secteur UAs méritent également d'être clarifiées. En effet, le seuil proposé s'applique à tout projet, quelle que soit sa destination ; or la rédaction actuelle pourrait laisser croire qu'il ne s'applique qu'aux projets de logements. La collectivité envisage de modifier l'emplacement du paragraphe relatif au secteur UAs pour le positionner en fin d'article relatif au nombre de stationnement et de clarifier sa rédaction :

« En secteur UAs :

Il ne sera exigé de places de stationnement que pour les projets créant plus de 600 m² de surface de plancher ou 8 logements, à raison d'une place par 60 m² de surface de plancher. Pour les constructions affectées à l'habitation, il sera exigé au-delà du seuil précité une place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. »

49.31W. 35W. 36W. 39W. Madame Lalie ORY a déposé sa démarche de réflexion sur l'intérêt général pour la ville de BIARRITZ et ses habitants qu'elle formule dans le contexte de changement climatique et d'accentuation des phénomènes climatiques extrêmes. Observant que la modification semble n'avoir pas d'impact sur l'environnement, selon une lecture superficielle et en silo, le dossier exprime, de manière symptomatique, l'absence de prise en compte sérieuse et en profondeur des enjeux écologiques de BIARRITZ. Le projet de modification n°13, appréhendé dans ses détails créerait, selon Madame ORY, des conditions favorables pour l'accroissement de l'artificialisation des sols, l'installation d'îlots de chaleur, l'augmentation des problèmes de gestion des eaux de ruissellement et la perte de terres nourricières et, au surplus, rendrait compte d'une timidité à

l'égard de la prise d'initiatives en faveur de l'apaisement et de la résilience de BIARRITZ. Madame ORY observe, en outre, que les modifications du plan local d'urbanisme s'inscrivent dans la continuité d'une politique d'aménagement héritée du vieux plan local d'urbanisme en retard sur les enjeux séculaires pour en déduire que ces deux procédures administratives ne devraient pas se faire au détriment des terres naturelles, de la qualité de vie des biarrots et qu'il conviendrait de ne pas attendre le futur plan local d'urbanisme intercommunal pour englober le territoire dans une vision d'ensemble. Madame ORY livre son commentaire sur chaque point du projet de modification : il convient de s'assurer que la surélévation permettra effectivement de loger à l'année la population locale sans augmentation de la superficie des résidences secondaires ou des locations saisonnières (point 2.1) ; salue le projet d'élargir le champ des servitudes de mixité sociale (point 2.2) ; émet une opposition à l'augmentation du taux de majoration à 35 % du quota de logements sociaux si celle-ci se fait uniquement par une augmentation de la hauteur des constructions et de leur emprise au sol sans privilégier leur création sur des sols déjà artificialisés (point 2.2.3) ; approuve l'allègement des règles de stationnement dans l'hypercentre de BIARRITZ et regrette que cette intention ne soit pas généralisée à l'ensemble du territoire communal pour favoriser de désengagement de l'usage de la voiture, laquelle serait dissuadée par la création de places de parking (point 2.3) ; s'oppose aux futures mesures qui artificialiseront les sols tel que le souhait d'affiner les règles d'implantation qualifiées d'obsolètes concernant les piscines jugées extrêmement artificialisantes et inadaptées aux enjeux d'aujourd'hui (point 2.4.6) ; souhaite que soit ajoutée une prescription en faveur de la protection des arbres implantés le long du boulevard du BAB conjointement à la réduction de la distance d'implantation par rapport à l'axe du boulevard (point 2.4.7) ; approuve la mesure consistant à protéger les linéaires de commerce, regrette qu'elle ne s'accompagne pas de prescriptions permettant d'y intégrer des sous-conditions sur les vocations des locaux et interroge le porteur du projet de modification sur les moyens qui existent pour favoriser prioritairement l'installation de commerces de première nécessité (point 2.9) ; approuve le changement d'usage de la villa Banuélos à condition que cette maison ne soit pas démolie et signale que le potentiel de renaturation du sol de la zone devrait être pris en considération par la ville de BIARRITZ par le moyen de l'édition de prescriptions, concernant la zone UD, portant obligation de renaturer au maximum les parcelles (2.10) ; approuve la modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, notamment celles concernant les panneaux photovoltaïques et formule le souhait qu'elle soit accompagnée de mesures favorisant le réemploi des matériaux tant pour les façades que pour les aménagements intérieurs, le recours aux procédés de construction en terre, en bois, tout en observant que l'avenir passe par la réhabilitation, la rénovation, le réemploi et le retour aux méthodes ancestrales jugées étonnamment modernes pour la construction (point 2.14) ; propose de retirer de la zone UG et du secteur UGi la possibilité d'extension de bâtiment lorsqu'elle entraînerait l'accroissement des surfaces de terre naturelle imperméabilisées et demande que les définitions de la zone UG et du secteur UYt intègrent un critère de renaturation des espaces artificialisés et de protection des espaces encore préservés (points 2.5, 2.6, 2.8) ; s'oppose à l'artificialisation de la partie sud du secteur UYt qui pourrait accueillir de l'agriculture urbaine (apiculture, agriculture, habitat léger) (point 2.6) et des serres de la Milady qu'il semblerait plus pertinent de classer en zone A agricole ou en zone AAu, espace d'agriculture urbaine, nouveau concept à inventer autorisant l'installation de bâtiments liés à l'activité sur place et au caractère transdisciplinaire de ces lieux de vie (point 2.7) ; s'oppose à l'inscription d'un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration de Marbella car cela signale d'une part, le manque d'étude préalable justifiant le choix à mettre en débat démocratique et d'autre part, la manifestation du déni de prise en compte du lien de causalité entre d'une part, l'évolution de la quantité de sol artificialisé par l'accroissement de l'urbanisation et d'autre part, le dimensionnement des installations pour l'épuration des volumes d'eaux de ruissellement qui en sont la conséquence (point 2.7.2) ; s'oppose à l'élargissement des possibilités de réaliser des extensions jusqu'à 25 % des surfaces de plancher existantes car cela se ferait au détriment de la protection des terres naturelles mais demande que ces

possibilités soient ramenées à 10 % plafonnées à 100 m² aux fins d'homogénéiser la règle sur l'ensemble des zones concernées (point 2.11) ; affirme que le projet de création de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout sera pertinent s'il s'accompagne d'une renaturation forte de la zone, d'une logique de réemploi et de rénovation thermique du bâtiment dans le cadre d'une démarche conceptuelle innovante (point 2.12) ; salue l'intention de protéger les terrains naturels des jardins Grammont mais regrette que ces derniers ne soient pas classés en zone A agricole pour en assurer leur pérennité (point 2.13) ; suggère que les terrains des anciennes serres Gelos soit classés dans un zonage « spécial agriculture urbaine » pour empêcher toute artificialisation du sol et permettre l'accueil d'un projet agricole hybride (point 2.7.1) ; propose que la parcelle cadastrée section AD n°181 actuellement aménagée en parking aérien mais disposant de magnifiques arbres fasse l'objet de l'inscription d'une servitude de protection en vue de sa reconversion en espace naturel de type parc urbain ; s'oppose à la modification des règles régissant l'occupation des parcelles cadastrées BA n°s 169 et 170 situées en centre-ville, car elles comptent de rares et grands platanes apportant de la nature dans l'hypercentre ultra bétonné de la ville et demande leur classement en zone N naturelle (point 2.15) ; s'oppose aux modifications proposées concernant les règles applicables en secteur NA, car les espaces y incorporés accueillent essentiellement des équipements sportifs dont le développement devrait être conditionné au respect d'une règle de non artificialisation et de renaturation des sols (point 2.16).

Réponse de la CAPB :

Cette contribution plaide pour que l'aménagement et le développement urbains soient davantage conçus dans une logique de résilience et de préservation des espaces naturels. A ce titre, elle exprime son soutien à tous les objets susceptibles d'avoir un impact favorable sur la renaturation des sols et la préservation de l'environnement et propose même d'étendre certaines protections. Dans cette même logique, elle s'oppose à toute évolution susceptible d'entraîner une artificialisation supplémentaire (allègement des contraintes en matière d'implantation des piscines, des équipements sportifs, extension de la station d'épuration).

La modification n°13 du PLU s'inscrit dans cette trajectoire de résilience en favorisant le renouvellement urbain et la densification sans consommation nouvelle d'espaces naturels, agricole ou forestier (allègement des contraintes en matière d'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, de stationnement, mise en compatibilité des hauteurs maximales autorisées, majoration des volumes constructibles). Elle n'a pas d'incidence notable sur l'environnement et a, à ce titre, fait l'objet d'un avis de la MRAE qui a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Les enjeux soulignés dans cette contribution pourront plus largement trouver suite dans le cadre de l'élaboration du PLUi, qui fera l'objet d'une évaluation environnementale.

2.2L. Par lettre du 4 décembre 2023, annexée au registre d'enquête publique, la maire de BIARRITZ demande que soient corrigées certaines lacunes pouvant compromettre la bonne application du règlement, aux fins d'en améliorer la clarté pour écarter tout risque de mauvaise interprétation ou d'en assurer la bonne adéquation avec les objectifs poursuivis par la modification n°13. Les propositions émises sont les suivantes : clarifier la rédaction des dispositions relatives au stationnement en secteur UAs en positionnant, à la fin de l'article, le nouvel alinéa proposé ; porter à 60 % l'emprise au sol autorisé dans le nouveau secteur UDC qu'il est projeté de créer (création de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout) ; mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec les dispositions du règlement du site patrimonial remarquable par l'ajout aux articles 10 du règlement d'urbanisme que : « en cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du plan local d'urbanisme et le règlement du site patrimonial

remarquable, il convient d'appliquer la servitude la plus récente » ; clarifier les règles concernant le calcul des hauteurs des bâtiments par l'ajout aux articles 10 des zones UA et UB d'un alinéa ainsi rédigé : « l'enveloppe maximale du bâti est déterminée par le volume dont les façades latérales sont verticales et dont l'altitude est déterminée par le niveau des égouts ou des acrotères de terrasse pris à partir du niveau du trottoir au droit de la construction lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, ou à partir du niveau du sol naturel de la parcelle lorsque les constructions s'implantent en retrait de l'alignement » ; clarifier la notion de niveau mentionnée à l'article B7 des dispositions générales du règlement d'urbanisme par l'ajout de deux alinéas ainsi rédigés : « un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie à une hauteur supérieure à 1,80 m (calcul de la surface de plancher) – Le sous-sol est défini comme un niveau majoritairement ou totalement en dessous de la surface du sol. En cas de niveau semi-enterré, celui-ci ne pourra être considéré comme un sous-sol que s'il est majoritairement sous la surface du sol et qu'il ne présente aucune ouverture de plain-pied en dehors des portes de garages » ; corriger l'erreur de rédaction de l'article UD9 du règlement plan local d'urbanisme en substituant au mot « existants » le mot « existantes » ; corriger l'erreur rédactionnelle de l'article N6 du plan local d'urbanisme en précisant que les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 35 m par rapport à l'axe de la route départementale n°810 et du boulevard du BAB ; corriger l'erreur de rédaction de l'article IAUy du plan local d'urbanisme par la suppression, au paragraphe 2, de la mention « à usage d'activités ».

Réponse de la CAPB :

La modification n°13 a, entre autres, pour objet de clarifier certaines dispositions du PLU afin d'en assurer une interprétation plus aisée et de sécuriser son application. Les remarques apportées par Madame Le Maire de BIARRITZ sont pertinentes et s'inscrivent dans l'objectif poursuivi par le présent projet de modification. Il y sera donné suite.

Sur les vestiges de l'ancien château « Le Pélican »

3.1P-27.9W. Maître Jean WATTINE, avocat au barreau de BAYONNE, a déposé une demande au nom de son client Monsieur Thierry CALIOT demeurant à HENDAYE, propriétaire du terrain cadastré section AI N°506, inclus dans le secteur Nh du plan local d'urbanisme, sis 2 avenue des Tamaris à BIARRITZ. Monsieur CALIOT a été bénéficiaire d'un permis de construire modifié délivré le 2 mai 2011 pour la construction d'une maison individuelle d'une superficie de plancher de 665 m². Le chantier interrompu s'est néanmoins exécuté jusqu'à la réalisation du sous-sol et de l'élévation des murs du rez-de-chaussée. L'emprise imperméabilisée par ces travaux se trouve partiellement couverte par la servitude « d'espace boisé classé » ce qui a pour conséquence d'empêcher toute relance d'un projet de construction. Cet état de fait a été reconnu par le tribunal administratif de Pau devant lequel a été porté le contentieux concernant la demande de correction de la trame relative à la servitude. Par sa décision du 30 décembre 2022, le juge administratif a reconnu l'erreur matérielle commise par l'auteur du plan local d'urbanisme ; il a enjoint la personne publique compétente (alternativement commune de BIARRITZ ou communauté d'agglomération du Pays-basque) à procéder, à la faveur de la procédure de modification simplifiée mentionnée à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, à la rectification du positionnement du secteur exclu de la trame « espace boisé classé », cela dans le délai de deux mois à compter de la notification de sa décision. La situation étant, à ce jour, inchangée depuis la décision du tribunal administratif, Monsieur CALIOT a déposé sur le registre dématérialisé, par l'intermédiaire de son avocat, une demande en vue d'obtenir, dans le cadre de cette procédure de modification n°13, l'exécution de la décision arbitrée par le tribunal administratif en décembre 2022.

Réponse de la CAPB :

La collectivité prend note de cette contribution qui appelle les éclairages suivants :

1/ Comme le souligne cette contribution, cette affaire a fait l'objet d'une décision du TA de Pau le 30 décembre 2022, dans laquelle le TA retient la qualification d'erreur matérielle et enjoint Mme le Maire de BIARRITZ ou, à défaut, M le Président de la CAPB, d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU afin de corriger ladite erreur. 2/ La CAPB a fait appel de cette décision du TA devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux. La procédure est toujours en cours et se justifie sur différents motifs, notamment :

- Le raisonnement du TA ne suit pas l'exigence jurisprudentielle relative à la qualification d'une erreur matérielle^[1]. Cette jurisprudence précise que la qualification d'erreur matérielle peut être retenue lorsqu'il y a une contradiction évidente avec les intentions de l'auteur **telles qu'elles ressortent des documents constitutifs du PLU** (rapport de présentation, orientations d'aménagement ou PADD). Or, dans son jugement du 30 décembre 2022, le Tribunal administratif s'appuie sur la configuration des lieux et sur l'AVAP de 2020 (approuvée 17 ans après le PLU), **qui ne sont pas des documents constitutifs du PLU de 2003**, pour qualifier cette erreur matérielle. Le Tribunal a donc retenu l'erreur matérielle sans rechercher s'il y avait une contradiction évidente entre les intentions des auteurs du PLU (2003) telles qu'elles figurent dans les documents constitutifs du PLU de 2003 et l'emplacement de la « trouée constructible » dans l'EBC. **La qualification d'erreur matérielle n'est donc pas démontrée.**
- Le TA enjoint la collectivité de repositionner la « trouée constructible » et par là même de repositionner l'EBC par le biais d'une procédure de modification simplifiée du PLU. Or, repositionner un EBC revient de fait à le réduire (l'espace initialement protégé ne l'étant plus après repositionnement). Or, **la réduction d'une protection environnementale/paysagère ne peut intervenir dans le cadre d'une procédure de modification ou de modification simplifiée. Elle relève d'une procédure de révision ou d'élaboration de PLUi (en application des dispositions combinées des articles L.153-31 2° et L.151-36 du Code de l'urbanisme) et nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale.**
- 3/ Il ne saurait donc être donné suite à cette requête dans le cadre de la modification n°13 du PLU.
- 4/ La collectivité a cependant bien pris note de cette demande qui pourra être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

[1] Pour retenir l'existence d'une erreur matérielle, le Conseil d'État exige une malfaçon rédactionnelle ou cartographique présentant une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du Plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du PLU (rapport de présentation, OAP, PADD). (CE, 31 janvier 2020, n°416364).

PROJET DE MODIFICATION N°13 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIARRITZ

RAPPORT D'ENQUÊTE

ANNEXE

LISTE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS EXPRIMÉES

N° CHRONOLOGIQUE	N° CHRONOLOGIQUE DANS LA SÉRIE CONSIDÉRÉE	NOM DES PERSONNES OU ORGANISMES	OBJET
REGISTRE PAPIER			
1	1R	Anonyme	Demande la mise en conformité du plan local d'urbanisme avec le site patrimonial remarquable concernant la constructibilité d'une parcelle
2	2L	Lettre du maire de BIARRITZ annexée au registre papier	Propositions complémentaires en vue de clarifier, modifier ou corriger certains points de la modification n°13
RENCONTRE AVEC LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (PERMANENCES)			
3	1P	Monsieur Thierry CALIOT	Correction d'une erreur matérielle de positionnement de la servitude d'espace boisé classé
4	2P	Monsieur et Madame CHAMBREUIL représentant la SCI HEGOA	Projet particulier de construction
5	3P	Monsieur Lorenzo BORNOWSKY	Craintes exprimées à l'égard du projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
6	4P	Monsieur Fabien RIBOTTA accompagné de Madame Claude-Marie LEMARCHAND, représentante de l'indivision GELOS	Libérer un terrain de ses contraintes urbanistiques en vue de le rendre constructible
7	5P	Époux ALGALARRONDO Rose-Marie et Jean-Baptiste	Craintes exprimées à l'égard du projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
8	6P	Madame Hélène BADUEL	Craintes exprimées à l'égard du projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
9	7P	Madame Mayalen ETCHART au nom de la	Projet particulier de construction

		SOBRIM	
10	8P	Époux VARRICARRERT Sylvie et Philippe	Craintes exprimées à l'égard du projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
11	9P	Monsieur Jean-Christophe DELMOULY	Projet particulier de construction
12	10P	Monsieur Yannick GENISSEL	Craintes exprimées à l'égard du projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
13	11P	Monsieur Sébastien BECHET	Craintes exprimées à l'égard du projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
14	12P	Madame Christiane AMESTOY	Craintes exprimées à l'égard du projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
15	13P	Monsieur Eric HOUSSET	Modification du classement de sa parcelle
16	14P	Monsieur et Madame ELISSALDE Fabienne et Bruno	Craintes exprimées à l'égard du projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
17	15P	Madame Carole BERNIOLLES pour le compte de ses clients	Demande d'éclaircissement concernant l'application de la règle d'emprise au sol
18	16P	Madame Claire PERRIN, Madame Catherine ROUGÉ, Monsieur Thomas RENAUD	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ			
19	1W	Monsieur Fabien DELHAS, avocat au nom des époux ISRAEL	Projet particulier de commerce de restauration
20	2W	Anonyme	Mise en conformité PLU et SPR
21	3W	Madame Hélène POURTAU SAUBES	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
22	4W	Monsieur Michel SAUBES	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
23	5W	Madame Marie SAUBES	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout

24	6W	Monsieur Cédric HREGLICH	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
25	7W	Monsieur Christophe GARCIA	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
26	8W	Monsieur Eric JUDEAUX	Observations sur le projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
27	9W	Maître Dominique WATTINE, avocat, pour le compte de Monsieur Thierry CALIOT	Correction d'une erreur matérielle de positionnement de la servitude d'espace boisé classé
28	10W	Famille ROUGÉ	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
29	11W	Madame Astrid AUCLIN	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
30	12W	Madame et Monsieur PARDON Gratianne et Sébastien	Observations sur le projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
31	13W	Madame Aurélie LEPOIVRE	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
32	14W	Madame Irène HREGLICH	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
33	15W	Monsieur Vincent FERNANDES de SA	Observations sur le projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
34	16W	Anonyme	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
35	17W	Monsieur Philippe ARRATE	Observations sur le projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
36	18W	Anonyme	Proposition de réglementation pour régir l'installation de climatiseurs
37	19W	Indivision GELOS	Suppression de servitudes d'urbanisme pour donner de la constructibilité à un tènement foncier

38	20W	Famille DARRICARRERE	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
39	21W	Madame Élise DABAT-LABORDE	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
40	22W	Madame Christine AGUT	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
41	23W	Maître Fabien DELHAES pour le compte de la société HABITAT SUD ATLANTIQUE	Projet particulier de construction
42	24W	Madame Hélène BADUEL	Observations sur le projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
43	25W	Madame Sylvie BRUGUIERE	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
44	26W	Maître Pierre MERCIER, avocat	Propositions rédactionnelles
45	27W	Monsieur Thomas RENAUD	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
46	28W	Anonyme	Observations sur le projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
47	29W	Monsieur Yannick LE GENISSEL	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
48	30W	Monsieur Jean-Claude IRIGOIN	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
49	31W	Madame Lalie ORY	Divers commentaires, questionnements et propositions sur l'objet de cette modification
50	32W	Maître Romain CORBIER LABASSE, avocat, pour le compte de la société SOBRIM	Projet particulier de construction
51	33W	Madame Reine-Marie BION	Opposition à la modification pour certains de ses objectifs
52	34W	Association BIARRITZ-Patrimoine	Opposition à la modification pour

			certaines de ses objectifs
49bis	35W	Madame Lalie ORY (suite 1 de la contribution 31W)	Divers commentaires, questionnements et propositions sur l'objet de cette modification
49ter	36W	Madame Lalie ORY (suite 2 de la contribution 31W)	Divers commentaires, questionnements et propositions sur l'objet de cette modification
53	37W	Anonyme	Opposition au projet de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout
54	38W	SCI BIARRITZ-IRATY	Proposition de modifications rédactionnelles dans le cadre de projets particuliers de construction
49qua ter	39W	Madame Lalie ORY (suite 2 de la contribution 31W)	Divers commentaires, questionnements et propositions sur l'objet de cette modification

Nota : Le nombre réel de contributions est ramené à cinquante et un (51) du fait de trois doublons causés par trois visites au commissaire enquêteur confirmées par trois dépôts sur le registre dématérialisé : 3.1P-27.9W ; 9.7P-50.32W et 6.4P-37.19W.

PARTIE II

PARTIE II

SOMMAIRE

SECTION A

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 1. RAPPEL DE L'OBJET DE LA MODIFICATION N°13**
- 2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE S'EST DÉROULÉE DANS DE BONNES CONDITIONS**
- 3. CINQ THÈMES ONT ÉMERGE**
- 4. EXAMEN DES OBJETS DE LA MODIFICATION N°13 ÉCLAIRÉ DE L'APPORT DES THÈMES ÉMERGENTS**

SECTION B

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE II

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 RAPPEL DE L'OBJET DE LA MODIFICATION N°13

Le projet de modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ concerne principalement des évolutions réglementaires localisées à des secteurs géographiques. Elles portent notamment, sur la majoration de volume constructible, le positionnement de la ligne d'implantation des constructions, des sites de projets, des linéaires de préservation commerciale. S'y ajoute, la modification du règlement d'urbanisme sur des points précis tels que : définitions des concepts urbanistiques, règles carencées parce qu'inopposables ou incohérentes, règles de hauteur, d'implantation, de stationnement, d'aspect extérieur, de servitude de mixité sociale.

La modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ se décline de la manière suivante :

- revoir les règles d'occupation et d'utilisation du sol des zones urbaines, notamment les volumes-enveloppes et les prescriptions relatives à l'implantation des constructions ;
- alléger les normes de stationnement dans le centre historique de la commune ;
- protéger des alignements commerciaux en pied d'immeuble ;
- modifier les servitudes de mixité sociale pour favoriser la réalisation de logements sociaux ;
- adapter les règles d'occupation et d'utilisation du sol dans certains secteurs des zones urbaines afin de rendre possible la réalisation d'une opération d'habitat inclusif dans le quartier Kléber, de favoriser l'installation de constructions industrielles et artisanales dans le quartier Iraty, de conforter la destination agricole des anciennes serres GELOS, de permettre l'extension de la station d'épuration Marbella, de créer, un pôle social et solidaire en bordure de l'avenue J. F. Kennedy, des logements dans la villa Banuélos, un espace maraîcher dédié à la sensibilisation et à la formation agroécologie dans les jardins Gramont, de revoir certaines règles d'occupation et d'utilisation du sol dans la zone naturelle regroupant le parc des sports d'Aguiléra, de Saint-Martin, l'hippodrome des Fleurs et le lac Marion.

2 L'ENQUÊTE PUBLIQUE S'EST DÉROULÉE DANS DE BONNES CONDITIONS

Le commissaire enquêteur a constaté que le public n'a eu aucune difficulté à se saisir du dossier d'enquête dans sa version « papier » déposée sur une table située dans le hall de la mairie de BIARRITZ mais aussi sous sa forme dématérialisée soit à partir du poste informatique installé dans

sur la table mentionnée ci-dessus, soit par la consultation du site internet de la communauté d'agglomération du Pays-basque dédié à cet effet offrant au public la possibilité de déposer toute requête sur le registre dématérialisé. Le nombre important de consultations du dossier sur le site internet de l'enquête soit 840, dont 113 téléchargements, montre l'intérêt du public pour les questions d'urbanisme à BIARRITZ et en particulier pour cette enquête. Le nombre de contributions déposées sur le registre dématérialisé s'est monté à 39, auxquelles il convient d'ajouter les demandes formulées par le public ayant rencontré le commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie de BIARRITZ, soit un total global de 51 contributions (voir la liste annexée au rapport du commissaire enquêteur (partie I du présent document).

Le public désireux de rencontrer le commissaire enquêteur a été systématiquement pris en charge par l'agente d'accueil présente dans le hall de la mairie de BIARRITZ, laquelle a su, avec efficacité, indiquer le lieu de la permanence, rejoint ainsi avec aisance, sans que le changement de salle intervenu à deux reprises durant cette enquête, n'ait été facteur de perturbation au préjudice de l'enquête.

En conséquence, le commissaire enquêteur estime que les conditions matérielles mobilisées pour cette enquête ont été satisfaisantes et de nature à permettre une expression suffisante du public dont l'accès au dossier et aux deux registres d'enquête (papier, dématérialisé), a été simple, facile, et suffisamment documenté.

3 CINQ THÈMES ONT ÉMERGÉ

- 3.1** Le thème principal qui ressort de cette enquête est l'émoi suscité par l'arrivée prochaine du programme de logements sociaux inclusifs dans le lotissement Haraout. La forte contestation s'est nourrie du sentiment de dévalorisation immobilière qu'engendrerait l'apport de logements sociaux, similaires à ceux du quartier Kléber tout proche, désigné comme facteur de violence et d'insécurité de tous ordres, mais aussi en raison du risque de rupture du tissu urbain du lotissement alors que son cahier des charges verrouille tout densification par la garantie provenant de son cahier des charges.
- 3.2** Le second thème est relatif à l'expression de deux oppositions nettes au projet de modification exprimées à l'égard de l'homogénéisation des règles de hauteur entre les deux réglementations l'une issue du plan local d'urbanisme, l'autre portée par le site patrimonial remarquable, ou sur la volonté d'alléger les normes de stationnement au centre-ville, à l'instar de la chambre des métiers, ou sur la volonté de modifier certains zonages pour faire évoluer la constructibilité de quelques secteurs comme l'unité foncière des serres GELOS, le lotissement Haraout, les quartiers Aguiléra ou Mouriscot.
- 3.3** Le troisième thème regroupe sept demandes individuelles exprimées dans le but de rendre possible des projets de construction souhaités par leurs porteurs. À la faveur de ces projets, les pétitionnaires réclament une mise en cohérence des règles de hauteur qui diffèrent entre le plan local d'urbanisme et le site patrimonial remarquable, soit pour lever des servitudes d'emplacement réservé ou de protection paysagère, soit aussi pour adapter à leurs projets les règles d'occupation et d'utilisation du sol autorisées.

3.4 Huit contributions constituent le quatrième thème de cette enquête publique. Elles portent sur des demandes de modification rédactionnelle dans le sens d'une mise en cohérence de règles différentes dont les auteurs estiment que leur adoption améliorerait la sécurité juridique de la règle applicable, ou sécuriserait une exploitation existante, ou encore aurait des effets vertueux sur l'aspect extérieur des constructions. Dans ce groupe thématique y figure la demande du maire de BIARRITZ visant à corriger, clarifier ou compléter certains éléments faisant l'objet de cette modification.

Est à signaler, une contribution très dense, passant au crible l'ensemble des objets de cette modification selon une lecture orientée sur la prise en compte de la biodiversité et de la stabilisation voire de la réduction des espaces artificialisés.

3.5 Enfin, une demande spécifique porte sur le positionnement de la trame « espace boisé classé » intéressant un vaste terrain ayant appartenu à la marquise Moratalla, sur lequel son propriétaire actuel a implanté une grande villa inachevée mais frappée partiellement par la servitude d'espace boisé classé, ce qui rend le terrain aujourd'hui quasiment inconstructible. Saisi par le propriétaire, le tribunal administratif de Pau a reconnu l'erreur matérielle de positionnement et a, dès lors, enjoint le maire de BIARRITZ ou le président de la communauté d'agglomération du Pays-basque, à engager la procédure de modification simplifiée pour procéder effectivement à la correction et mettre fin à la situation.

4 EXAMEN DES OBJETS DE LA MODIFICATION N°13 ÉCLAIRÉ PAR L'APPORT DES THÈMES ÉMERGENTS

4.1 Il apparaît souhaitable et parfaitement justifié de suivre la demande du public quant à la limitation de hauteur du futur programme de logements sociaux inclusifs à construire dans le lotissement Haraout

Ainsi que le commissaire enquêteur l'a mentionné dans son rapport, la quasi-totalité du nombre important des contributions ont manifesté une forte préoccupation quant à la hauteur du futur programme de logements sociaux. Les colotis ont justifié leur opposition en s'appuyant sur le cahier des charges du lotissement qui leur a imposé de ne bâtir, sur chaque lot, qu'une habitation d'un étage sur rez-de-chaussée surmonté d'un comble.

Ainsi, le règlement d'urbanisme en vigueur a-t-il entériné cette disposition en prescrivant des hauteurs plafond de la manière suivante : R + 1 + comble (2 niveaux + combles) soit 6 m à l'égout du toit et 9,50 m au faîtage. Le projet de modification n°13 propose d'adapter le droit des sols actuels pour le faire évoluer vers un faisceau de règles portant, notamment, à 60 % l'emprise au sol et la hauteur à R + 2 + comble soit 9 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage.

Les riverains refusent que les futures constructions ne créent des vues sur leurs propriétés, du fait de leurs hauteurs. La crainte que le nouveau programme s'affirme de manière trop brutale quant à son gabarit par rapport au tissu constitué du lotissement est une préoccupation qui s'est manifestée de manière très appuyée lors de cette enquête publique.

La communauté d'agglomération du Pays-basque répond que son objectif est d'intégrer au mieux ce programme de vingt-cinq logements dont elle précise la composition : 40 % de logements inclusifs pour personnes handicapées, 10 % de logements en accession sociale sous la forme de bail réel solidaire et 50 % de logements en accession libre. Elle précise, en outre, que s'étant engagé dans une démarche de co-construction avec les riverains au moyen de rencontres ou de réunions, elle a amendé son projet pour mieux l'intégrer dans son environnement, ce qui s'est traduit par une diminution des hauteurs et l'augmentation des reculs par rapport aux limites parcellaires.

Désireuse de convaincre ses interlocuteurs, sur ce point, la communauté d'agglomération affirme son souhait d'acter l'évolution projetée avec l'accord des colotis sur les seules parcelles acquises pour le compte de la commune, citées dans le dossier et ne souhaite pas une remise en cause générale du cahier des charges du lotissement.

En dépit de ces précisions, qui expriment la volonté de la puissance publique locale, le commissaire enquêteur est favorable à la création du secteur UDC, car il vise à combler le déficit en logement social constaté sur le territoire communal par rapport à l'objectif de stock fixé par la loi, mais estime nécessaire que celle-ci prenne la forme d'une garantie irréfutable eu égard à la force de la crainte suscitée par le projet. Ainsi est-il d'avis de prescrire, une **réserve**, quant à la limitation de la hauteur à R + 1 + C soit 6 m à l'égout du toit et 9,50 m au faîtage.

4.2 Les hauteurs concurrentes issues du règlement d'urbanisme du plan local d'urbanisme et du règlement de site patrimonial remarquable sont opportunément mises en cohérence par cette modification cependant la solution proposée paraît perfectible

Des difficultés d'application du droit des sols sont causées par la divergence de hauteurs qui peut exister sur certaines parcelles incluses dans le périmètre du site patrimonial remarquable de la commune. Avec l'accord de la communauté d'agglomération du Pays-basque, la maire de BIARRITZ propose de remédier à cette difficulté en précisant qu'en cas de divergence de la servitude de hauteur il y aura lieu d'appliquer celle qui est issue de la servitude la plus récente.

Bien qu'il souscrive à cette mise en cohérence des règles aux fins de meilleure compréhension par le public de droit opposable, le commissaire enquêteur estime que cette solution n'est pas juridiquement pertinente. En effet, le site patrimonial remarquable a le statut de servitude d'utilité publique. Son opposabilité est conditionnée par son annexion au plan local d'urbanisme, par arrêté. La servitude d'utilité publique a son autonomie juridique, car elle poursuit une finalité propre. S'en remettre à une solution de « date la plus récente », comme préconisée en l'espèce, pour déterminer laquelle des deux règles concurrentes appliquer, revient à considérer que les supports juridiques desquels émanent les règles sont similaires. Or, plan local d'urbanisme et site patrimonial remarquable ne sont pas équivalents ; ils entretiennent ensemble, un rapport de compatibilité.

Le commissaire enquêteur pense qu'il serait préférable, lorsque toute parcelle est soumise au respect de deux règles concurrentes, d'autoriser la possibilité d'appliquer la règle la plus favorable et de motiver ce choix. Cette formule offre une alternative au principe jurisprudentiel selon lequel lorsque deux règles portant sur le même objet frappent un terrain, il convient d'appliquer la règle la plus restrictive. Dès lors, le commissaire enquêteur serait d'avis de recommander la rédaction suivante : « *Lorsque deux règles de hauteur concurrentes s'imposent, il pourra être fait application de la règle la plus favorable.* ».

4.3 La modification de la servitude de mixité sociale est pertinente, car elle vise l'objectif d'accroître le développement de l'offre de logements sociaux sur le territoire de BIARRITZ mais doit être conforme à loi selon la demande exprimée par le représentant de l'État dans le cadre de la présente modification n°13

La modification des prescriptions relatives à la mixité sociale en matière d'offre de logements s'inscrit dans le contexte de déficit de la commune de BIARRITZ assujetti à l'objectif légal d'atteindre une proportion de 25 % de logements sociaux sur l'ensemble des logements recensés à BIARRITZ. Actuellement il s'en dénombre 11 %. La modification souhaitée combine trois évolutions dans les zones urbaines du PLU d'une part, le déclenchement du seuil d'obligation de construction de logements sociaux dans tout programme comprenant au moins quatre logements pour toute opération neuve (au lieu de cinq actuellement), d'autre part, l'élargissement du champ d'application de cette obligation aux opérations de réhabilitation, de rénovation, ou de division, enfin, l'introduction dans certains secteurs désignés, de la majoration facultative du volume à construire de logements sociaux prévue par une disposition spécifique du code de l'urbanisme. Cet ensemble de mesures est adaptée à l'objectif poursuivi, à savoir celui de stimuler les actes de construire au profit du rattrapage du quota de logements sociaux sur la commune. Il est observé, néanmoins, que le préfet des Pyrénées-atlantiques a demandé que la prescription en faveur du logement social soit ventilée entre les différents types de catégories de logements sociaux, ce qui n'est pas le cas actuellement. Cette demande, qui ne fait pas spécifiquement l'objet de la modification n°13, paraît néanmoins pertinente dès lors que la modification touche aux règles de mixité sociale et que la demande préfectorale est justifiée par la mise en conformité du PLU aux dispositions législatives en matière de logements sociaux. Le commissaire enquêteur partage l'avis de l'État et estime qu'il convient d'émettre une **réserve** sur ce point pour que la correction demandée soit effectivement mise en œuvre.

4.4 L'allègement des règles de stationnement dans le centre-ville historique de BIARRITZ est un choix pertinent qui s'inscrit dans les récentes évolutions législatives et se justifie au regard des conclusions de l'étude de mobilité réalisée en faveur de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal Côte Basque Adour

La modification n°13 propose un ensemble de modifications qui ont pour objet d'alléger les contraintes en matière de réalisation de places de stationnement dans l'hypercentre de la commune de BIARRITZ et d'améliorer la cohérence des règles de stationnement en s'appuyant sur les apports des études réalisées en matière de mobilité au regard de l'enrichissement de l'offre de solutions de mobilités sur le territoire communautaire.

La chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées-atlantiques estime que le stationnement en été sera fortement impacté par les modifications des normes et que les artisans en particulier du secteur des bâtiments et des travaux publics seront pénalisés et désavantagés sur le plan de la concurrence des territoires urbains.

Le commissaire enquêteur ne partage pas l'opinion de la chambre des métiers et de l'artisanat. Les places réservées aux professionnels se réalisent sur l'espace public. En outre, en haute saison, la circulation, certes nettement augmentée, a un impact mesuré sur le centre-ville notamment en raison des nombreux choix de mobilité qui s'offrent à la population résidente comme saisonnière. L'offre de transport collectif s'enrichit durant la haute saison.

Par ailleurs, l'allègement des contraintes relatives aux capacités de stationnement liées à l'acte de construire s'avère pertinent, car il « déverrouillera » les possibilités d'évolution du tissu urbain au centre-ville.

En conclusion, le commissaire enquêteur est favorable à cette modification des règles de stationnement et à la création d'un nouveau secteur UAs dans l'hypercentre.

4.5 Les modifications relatives aux règles d'implantation des constructions améliorera l'objectivité de la règle et apportera sécurité juridique des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol délivrées

La révision de la marge de recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique, la correction de l'erreur à l'article 6 de la zone UD, la clarification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et la révision des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA et UB, la simplification et l'affinage des dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, visent à objectiver la règle dès lors qu'elle la clarifie, supprime tout risque d'interprétation erronée et apportera ainsi, sécurité juridique aux autorisations d'occupation et d'utilisation prises sur son fondement. Le commissaire enquêteur est favorable aux évolutions rédactionnelles relatives à ces objectifs qui seront de nature à améliorer les rapports entre les particuliers et d'administration sur le volet urbanistique.

4.6 La réduction de la distance d'implantation des constructions par rapport à l'axe du BAB sert l'intérêt général dès lors qu'il rendra possible un projet d'enrichissement de l'offre de soins médicaux

Le commissaire enquêteur prend note que parmi les observations émises lors de l'enquête publique aucune d'entre elle ne s'est manifestée de manière argumentée contre cette disposition. En outre, le commissaire enquêteur estime que cette disposition, prenant en compte l'évolution de l'offre de services médicaux à travers l'annonce d'un projet porté par le groupe de radiologie « Océan imagerie », sert l'intérêt général en apportant un enrichissement territorial du plateau technique hospitalier de BIARRITZ. Le commissaire enquêteur est favorable à l'ensemble de ces évolutions rédactionnelles.

4.7 La rectification des incohérences du règlement de la zone UG est une amélioration qui renforcera la sécurité juridique des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol délivrées

Le commissaire enquêteur est favorable au projet de suppression de l'ambiguïté de la règle mentionnée à l'article 2 du règlement de la zone UG, car elle clarifiera la règle et sécurisera son application.

4.8 La suppression de l'incohérence de la règle dans le secteur Iraty proche de l'aéroport est pertinente, car elle rétablit la possibilité d'y accueillir de l'artisanat, des hôtels et des résidences hôtelières, conformément à sa vocation

Le secteur Iraty concerné par cette mise en cohérence est proche de l'aéroport et desservi par le carrefour du Mousse. La possibilité d'accueillir sur cette portion territoriale des activités artisanales et des structures hôtelières s'avèrent pertinentes. Le commissaire enquêteur y est favorable.

4.9 Le projet d'encadrer l'aménagement des terrains des anciennes serres «GELOS» inclus dans la zone UGbi et de préserver l'extension ultérieure de la station d'épuration de Marbella sont des choix pertinents

Le projet de modification vise à renforcer la vocation agricole de l'unité foncière occupée par les anciennes serres «GELOS». Cette évolution s'inscrit opportunément dans la volonté municipale d'enrichir l'offre d'activités agricoles ou maraîchères participant de ce fait, à la préservation de la diversité du patrimoine écologique de la commune. En outre, le fait d'inscrire un emplacement réservé pour l'extension future de la station d'épuration de Marbella prévient l'avenir en thésaurisant le terrain conditionnant la possibilité d'ajuster les capacités d'épuration des eaux à l'évolution démographique de BIARRITZ. En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à ces deux modifications.

4.10 La création d'un secteur UGi en bordure de l'avenue J. F. Kennedy incluant un terrain destiné à y recevoir le futur pôle collectif hébergeant les services à vocation sociale au sens large est d'intérêt général et améliorera les rapports entre l'administration et les particuliers

La création d'un pôle social et solidaire souhaité par la municipalité sur une unité foncière située en bordure de l'avenue J. F. Kennedy regroupera l'ensemble des services dédiés à l'action sociale : le centre communal d'action sociale, les services départementaux et des professions médicales. Cette mutualisation des moyens est propice à l'amélioration des services à la population susceptible d'être rendus à moindre coût. Le commissaire enquêteur est favorable à la création du secteur UGi, car il estime que le regroupement en un même lieu facilitera l'identification du service social et servira ainsi l'intérêt général sur le territoire communal. L'élargissement de l'avenue préconisée par le syndicat des mobilités, l'inscription des emplacements réservés ad hoc n'est pas prévue par la présente modification. Sa prise en compte se justifiera dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal. Le syndicat des mobilités demande, en outre, que l'auteur du plan local d'urbanisme s'assure de la bonne prise en compte de la récente obligation de produire des places pour les vélos issue des dispositions du décret du 26 décembre 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Le commissaire enquêteur observe que cette obligation incombe aux constructeurs et non aux auteurs des documents d'urbanisme, s'agissant de dispositions codifiées au code de la construction et de l'habitation.

4.11 La création de linéaires de préservation commerciale maintiendra la vitalité urbaine de la commune

La préservation des linéaires commerciaux sur le territoire communal, au centre-ville, mais aussi là où se sont constitués des pôles commerciaux de quartier, a pour objet de maintenir et conforter le tissu commercial de BIARRITZ. Le commissaire enquêteur estime que cette nouvelle prescription favorisera la mixité des fonctions et ainsi maintiendra la vitalité urbaine. Il est favorable à cette évolution réglementaire.

4.12 La rénovation de la villa Banuelos en logement est pertinente, car elle participe du développement de l'offre de logements sur le territoire de BIARRITZ

La municipalité projette de réaffecter cette villa à un usage d'habitation. Compte tenu de l'insuffisance de logements sociaux sur la commune et eu égard aux objectifs de production de logements assignés à la commune par le programme local de l'habitat du Pays-Basque, le commissaire enquêteur y est favorable, car il estime que ce projet est d'intérêt général sur le territoire de BIARRITZ.

4.13 L'harmonisation des règles relatives aux extensions des constructions existantes en zone naturelle clarifiera la règle, et améliorera la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme prises sur son fondement

Le commissaire enquêteur estime que la modification rédactionnelle projetée visant à supprimer le double plafond de l'extension limitée est de nature à rendre la règle plus intelligible et ainsi à sécuriser son application. Le commissaire enquêteur est favorable à cette évolution.

4.14 L'annonce de la création d'un projet hybride d'espace maraîcher et de site dédié à la sensibilisation et à la formation en agroécologie sur les jardins Gramont est un choix pertinent qui enrichi le patrimoine naturel de la commune

Sur l'unité foncière d'une superficie de 2 600 m² situés aux jardins Gramont, la municipalité veut faire muter le droit des sols actuel dédié à l'accueil de logements sociaux pour y définir un nouveau faisceau de règles rendant possible la création d'un projet hybride agroécologique. Cette évolution est accompagnée d'une solution de substitution consistant à réserver ailleurs sur le territoire communal des terrains dédiés à l'accueil de logements sociaux.

Le commissaire enquêteur estime que cette évolution est positive, car elle conforte la vocation naturelle des jardins Gramont par un projet dédié à la sensibilisation des publics aux enjeux de l'agriculture urbaine et de la préservation de la biodiversité, sans nuire pour autant à la production de logements sociaux sur le territoire communal.

4.15 La modification des règles d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions apporte un ensemble d'effets positifs tant sur la préservation du paysage urbain qu'à l'égard de la sécurité juridique de la règle

L'auteur du plan local d'urbanisme souhaite apporter des précisions à la règle actuelle. Ainsi est-il proposé que dans les zones UA et UB l'utilisation du bac acier soit interdit pour couvrir les toitures, sauf lorsque sont installés des panneaux photovoltaïques, que dans l'ensemble des zones du plan local d'urbanisme l'installation extérieure des coffres des volets roulants soit interdite, que les règles concernant l'installation des panneaux photovoltaïques soient allégées, ainsi que soit substitué au terme « construction neuve » le terme « projet » plus universel, dans les articles 11 de l'ensemble des zones.

Le commissaire enquêteur est favorable à ces modifications qui renforcent la cohérence des règles et de leurs effets quant à l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant, qui ne bloquent pas pour autant l'adaptation des constructions aux technologies relatives aux énergies renouvelables

et qui élargissent le contrôle de l'occupation et de l'utilisation du sol à l'ensemble des projets susceptibles d'émerger sur le territoire.

4.16 L'évolution de la règle dans le secteur UAc améliorera la qualité architecturale de toute construction neuve et de son insertion urbaine

A l'angle de l'avenue de Verdun et de la rue Louis Barthou, sur un ensemble de deux parcelles, le plan local d'urbanisme a prescrit un plan masse. La modification souhaitée vise à rendre possible une meilleure « couture » du front bâti avec l'îlot existant. Le commissaire enquêteur est favorable à cette nouvelle disposition qui devrait offrir à tout concepteur l'opportunité d'une possibilité de bonne insertion urbaine.

4.17 Le projet de libérer les contraintes d'occupation et d'utilisation du sol dans la zone Na est pertinent

La modification propose d'une part, de supprimer les marges d'implantation pour élargir les possibilités d'aménagement des espaces libres, d'autre part, d'élargir le champ d'application des constructions admises dans la zone afin de rendre possible la réalisation d'un centre de formation et de performance sportive de haut niveau. Le commissaire enquêteur est favorable à ces évolutions qui serviront l'intérêt général de la commune et pourront contribuer au rayonnement sportif de celle-ci.

4.18 Les projets particuliers présentés par les personnes physiques ou morales au cours de l'enquête sortent du champ de l'objet de l'enquête ; ils ne peuvent être pris en compte

Divers projets ont été présentés soit directement au commissaire enquêteur lors de ses permanences soit déposés sur le registre dématérialisé. Sauf ceux donnant lieu à des demandes de mise en cohérence des hauteurs, la plupart de ces projets portent sur des évolutions réglementaires qui ne sont pas prévues dans le cadre de la modification n°13. À l'instar de l'auteur du plan local d'urbanisme, le commissaire enquêteur estime qu'il sera loisible aux porteurs de ces projets de faire valoir leurs intérêts lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal Côte-basque Adour qui fera l'objet d'un dispositif de concertation spécifique. Ceux pour lesquels la demande porte sur la mise en cohérence des hauteurs sont satisfaits dans le cadre de la présente modification.

4.19 La requête concernant le terrain dit « Le Pélican » ne peut être prise en compte dans le cadre de cette enquête publique, car elle relève d'une procédure spécifique, cependant, cette ancienne situation pourrait se dénouer par une rencontre des trois acteurs concernés en vue d'une médiation débouchant sur la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, aux fins de bonne administration

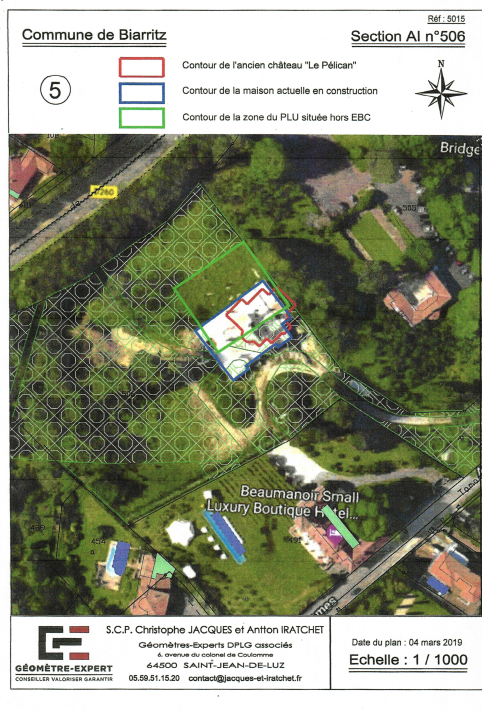
Le propriétaire du terrain concerné a rencontré le commissaire enquêteur lors de sa deuxième permanence pour lui rappeler que par sa décision de décembre 2022 le tribunal administratif de PAU a enjoint le maire de BIARRITZ, ou le président de communauté d'agglomération du Pays-basque, d'engager la procédure de modification simplifiée pour corriger l'erreur matérielle de positionnement de la trouée constructible dans la trame espace boisé classé, cette trame couvrant la

quasi-totalité de la surface du terrain. Le but de la correction est de faire coïncider l'emprise du l'ancien château « Le Pélican » avec la trouée mentionnée précédemment.

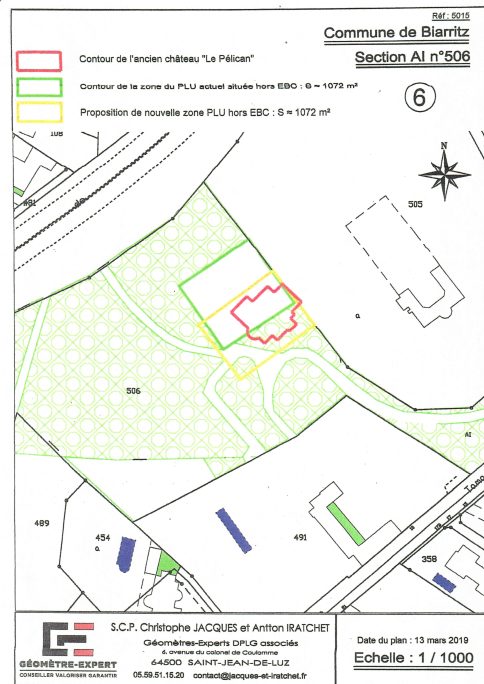
Le propriétaire du terrain a précisé au commissaire enquêteur que la construction inachevée, visible actuellement sur l'unité foncière (Cf. photographie ci-après), a été implantée par l'architecte du projet et le géomètre en conformité avec le permis de construire modificatif délivré en 2011 par le maire de BIARRITZ. Le positionnement du projet répondait aux attentes sécuritaires, pratiques, historiques et environnementales, car, selon le propriétaire, le permis initial comportait plusieurs obstacles : l'impossibilité de construire simplement pour moitié en terrain naturel et pour autre moitié sur les vestiges et les fondrières de l'ancien château, l'impossibilité de conserver, devant la façade sud-est, les ruines en élévation de l'ancien château et ses cavités sous-jacentes, l'impossibilité de mettre en œuvre un assainissement gravitaire vers la rue Tamamès en raison de la topographie du lieu. Toutes ces difficultés ont été ignorées lors du dépôt de la demande initiale élaborée dans l'urgence en guise de préalable au projet d'acquisition du terrain. Le propriétaire actuel du terrain a, au surplus, précisé au commissaire enquêteur, que l'argument technique énoncé lors du dépôt de la demande de permis de construire modificatif a été corroboré par le service municipal de l'urbanisme lors de l'instruction administrative. Ce service a jugé que les modifications proposées étaient nécessaires à la mise en œuvre du projet et a reconnu l'existence d'une négligence dans la localisation des ruines du château, lors du positionnement originel de la trame espace boisé classé, ce qui a conduit à l'empiétement excessif de la construction projetée sur l'espace boisé classé, au mépris de l'historique du lieu. Tel est le témoignage du propriétaire actuel recueilli par le commissaire enquêteur. A l'appui de l'exposé des faits, le propriétaire a fourni un document de géomètre superposant les trois éléments objet du débat : le contour de l'ancien château « Le Pélican », le contour de la « trouée » actuelle pratiquée dans la trame « espace boisé classé », enfin, la proposition de nouvel emplacement de la trouée pour mettre fin au différend (Cf. documents ci-après).



Les « ruines » de la villa inachevée autorisée en 2011 (Source :Michel Cazaubon)



Source : Thierry Caliot



Source : Thierry Caliot

Dans son mémoire en réponse à la présente enquête publique, la communauté d'agglomération du Pays-basque précise qu'elle a introduit une requête en appel du jugement de première instance au motif que le tribunal administratif de PAU n'a pas appliqué la règle jurisprudentielle selon laquelle il convient de rechercher l'intention de l'auteur du plan local d'urbanisme (PLU) telle qu'elle ressort des documents constitutifs du PLU, et de la comparer à la règle contestée pour établir l'erreur matérielle, ce qui, en l'espèce, n'a pas été fait par le juge administratif.

Eu égard à l'ensemble des éléments en présence, le commissaire enquêteur estime raisonnable que les parties intéressées à l'affaire c'est-à-dire le propriétaire du terrain, la commune de BIARRITZ et la communauté d'agglomération du Pays-basque se rencontrent en organisant une réunion de médiation pour établir si le maire de BIARRITZ, ayant délivré les deux permis de construire en 2010 et 2011, avait l'intention de modifier le positionnement de la trouée constructible de la trame d'espace boisé classé anticipant, en quelque sorte, la correction de l'erreur matérielle. En effet, comme rappelé précédemment, seule l'intention de l'auteur du plan local d'urbanisme confrontée à la réalité de l'état du droit des sols permet d'établir s'il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. Comme le sollicite le propriétaire actuel du terrain, la correction consisterait à faire subir à la trouée constructible, une translation sans modification de la forme géométrique et sans augmentation de sa surface actuelle, pour la faire coïncider avec la maison inachevée, laquelle se situe sur les fondations de l'ancien château. Il apparaît que le compromis sur le positionnement définitif de la trouée pourrait s'avérer facile à obtenir, car le massif boisé, tel qu'il est dessiné dans le document graphique du site patrimonial remarquable de la commune de BIARRITZ, est établi à l'endroit qui correspond au positionnement de la maison inachevée. Cet état de fait est de nature à signaler que la protection du massif boisé se réalise tout autour de l'ancienne emprise du château, donc sans contradiction avec le permis de construire modificatif délivré par le maire de BIARRITZ en 2011.

Enfin, le commissaire enquêteur estime qu'il serait déraisonnable de faire subir au propriétaire une attente supplémentaire, eu égard à l'ancienneté de la situation, en renvoyant la résolution du problème à sa prise en compte dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal dont la publication ne devrait pas aboutir à court terme, alors que tout semble indiquer que la puissance publique locale (commune de BIARRITZ et communauté d'agglomération du Pays-basque) ne souhaite pas remettre en cause la constructibilité du terrain sur la portion limitée à l'emprise de l'ancien château. À la faveur de cette ultime opinion, le commissaire enquêteur pense qu'il serait pertinent de retirer le recours en appel à l'issue de l'adoption d'une position satisfaisante pour l'ensemble des parties prenantes à rechercher maintenant pour une mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée en plaidant l'erreur matérielle, laquelle dispense de procéder à la saisine des instances consultatives requises dans le cadre de la procédure de droit commun.

SECTION B

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur,

Vu le code de l'environnement notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-19 et suivants ;

Vu la décision du 13 juin 2023 du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque relative à l'engagement de la procédure de modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ ;

Vu la délibération du 30 septembre 2023 de la communauté d'agglomération du Pays-basque confirmant la décision de l'autorité environnementale de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;

Vu les avis des personnes publiques ou des organismes associés au projet de modification n°13 ;

Vu l'arrêté du 12 octobre 2023 du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ ;

Vu d'une part, les insertions dans la presse locale de l'annonce de l'enquête publique réalisées conformément aux dispositions en vigueur et d'autre part, les affichages administratifs de l'avis d'enquête attestés ;

Vu le dossier d'enquête relatif à la modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ ;

Vu les observations déposées par le public lors de l'enquête publique ;

Vu la réponse de la communauté d'agglomération du Pays-basque aux observations du public :

Considérant que le projet de modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ a été présenté au public dans toute son ampleur et de manière claire, qu'ainsi le public s'est exprimé en toute connaissance de cause ;

Considérant que les projets particuliers déposés lors de l'enquête publique ne peuvent trouver de réponse dans la présente enquête car situés hors de son champ d'application ;

Considérant que les nombreuses oppositions exprimées par le public à l'égard de la forme urbaine qui résultera du programme de logements sociaux inclusifs à implanter dans le lotissement Haraout, que l'émoi suscité par le projet de création d'un corps de règles spécifiques rompant avec le tissu urbain du lotissement justifient qu'il soit émis une réserve tendant à garantir la préservation de la règle de hauteur qui s'applique sur les parcelles constitutives du lotissement aux fins d'une insertion urbaine harmonieuse ;

Considérant que la demande du représentant de l'État visant à modifier la règle de mixité sociale pour la conformer à la loi doit être mise en œuvre dans le cadre de cette modification n°13 afin que l'offre de logements sociaux sur la commune soit effectivement diversifiée lors de la mise en œuvre des objectifs du programme local de l'habitat du Pays-basque sur le territoire de la commune de BIARRITZ et qu'il convient, en conséquence, d'émettre une réserve sur ce point ;

Considérant que les objets relatifs à la modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ sont pertinents, car ils contribueront à clarifier et sécuriser le droit des sols applicable, à le débarrasser de ses ambiguïtés, à supprimer ses incohérences, à l'adapter aux paysages urbains, à rendre plus aisé l'aménagement de ses zones naturelles, à conforter ses effets protecteurs à l'égard des espaces naturels, de leur biodiversité, à dynamiser le développement d'une offre diversifiée de logements en nombre insuffisant sur le territoire de la commune, à préserver la vitalité économique de la commune, à une meilleure adaptation aux réalités des mobilités actuelles des prescriptions relatives aux capacités de stationnement réglementant l'acte de construire, enfin, à réaliser de projets publics d'intérêt général ;

Considérant que la modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ ne s'accompagne d'aucun impact négatif sur l'environnement et que ses effets bénéfiques sont supérieurs aux atteintes aux intérêts privés qui pourraient naître de l'application du nouveau droit des sols issu de la modification soumise à la présente enquête publique ;

Émet un **avis favorable** au projet de modification n°13 du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ **sous réserve** :

1. que dans le secteur UDC à créer dans le lotissement Haraout incluant les parcelles cadastrées section AK n°s 623, 624 et 626, la hauteur des constructions soit limitée à 6,5 m à l'égout du toit, 9,5 m au faîtage en deux niveaux plus combles (R+1+C) ;
2. que l'avis du préfet des Pyrénées-Atlantiques émis le 12 octobre 2023 dans le cadre de la modification n°13 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BIARRITZ soit mis en œuvre dans sa totalité lequel souligne qu'il est impératif qu'en terme de volume de production de logements sociaux la présente modification inscrive le PLU dans la trajectoire visée par le programme local de l'habitat du Pays-basque.

Se référant à ses conclusions, le commissaire enquêteur recommande à l'auteur du plan local d'urbanisme de la commune de BIARRITZ, de parfaire la rédaction du texte destiné à harmoniser

les règles de hauteur concurrentes issues du plan local d'urbanisme et du site patrimonial remarquable.

Enfin, dans ses conclusions, en marge de cette enquête publique, ne valant ni avis, ni réserve, ni recommandation, le commissaire enquêteur suggère à la communauté d'agglomération du Pays-basque de prendre l'initiative de réunir maintenant, en la présence de celle-ci, la commune de BIARRITZ et le propriétaire du terrain « Le Pélican » pour dégager ensemble, le meilleur consensus préalable à la mise en œuvre de la procédure simplifiée en vue de rectifier le positionnement de la trouée constructible dans la trame de la servitude d'espace boisé classé couvrant la quasi-totalité du terrain.

Fait à Bidart, le 28 décembre 2023.

Le commissaire enquêteur



Michel CAZAUBON