

Christian LECAILLON  
Commissaire Enquêteur  
7 avenue Pellot  
64500 – SAINT JEAN DE LUZ  
06 28 41 00 02  
clecaillon@club-internet.fr

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE  
A LA MODIFICATION N° 10  
DU PLU DE BIARRITZ

PREFECTURE DES PYRENEES-ATLANTIQUES

\*\*\*\*\*

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS BASQUE

\*\*\*\*\*

COMMUNE DE BIARRITZ

\*\*\*\*\*

***CONCLUSIONS***

***DU***

***COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

DESTINATAIRES :

- MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS BASQUE
- MONSIEUR LE MAIRE DE BIARRITZ
- MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

## 1 - OBJET DE L'ENQUÊTE :

La commune de Biarritz ayant souhaité procéder à un certain nombre de mises à jour de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la procédure de modification n°10 a été engagée par décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 15/06/2017.

La présente enquête publique a pour objet de procéder aux diverses évolutions règlementaires listées ci-après :

### ➤ Modifications de zonage

- A1 – 22 rue Larrepunte : Suppression servitude logements sociaux
- A2 – 1 avenue Louis Barthou : création d'un secteur UAc avec plan masse
- A3 – 14 avenue Beurivage : modification du secteur UBc, suppression du plan masse
- A4 – Avenue Jaizquibel : élargissement du zonage UDi (actuel UGi)
- A5 – 24 à 28 avenue de la Milady : requalification du zonage et définition des règles de hauteur au nord de l'ancien parking supermarché
- A6 – Emplacement Réservé (ER) n°9, rue Pierre de Chevigné : modification de l'emprise de l'ER
- A7 – ER 31a, impasse Grammont : suppression de l'ER 31a
- A8 – 17 rue Jean Charcot : prolongement ligne de recul le long du BAB
- A9 – Rue Cino des Duca, stade Aguilera (zone Na) : prolongement de la ligne d'implantation
- A10 – Report du plan de la ZAC Kleber sur le plan de zonage

### ➤ Modifications relatives au Plan Local d'Habitat (PLH)

Il s'agit de mettre en compatibilité le PLU de Biarritz avec le PLH approuvé par l'Agglomération Côte Basque-Adour le 21/07/2016.

En résumé, les obligations de réalisations de logements sociaux passent de 30% des réalisations nouvelles actuellement à *30% de 7 à 12 logements ou de 451 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher*, à 50% de 13 à 50 logements ou de 801 à 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et enfin à 70% pour des projets dépassant 50 logements ou 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ➤ Modifications ponctuelles

- C1 – Complément de l'article 7 en zone UC et UD pour prévoir une exception pour les constructions contre un mur aveugle d'une construction voisine
- C2 – Modification des dispositions du secteur UDt<sub>i</sub>
- C3 – Modification du règlement du secteur Na (Stade Aguilera) : modification de la règle de hauteur
- C4 – Mise à jour du règlement : suppression de références obsolètes : SHOB, surface hors d'œuvre, COS,...
- C5 – Correctifs graphiques divers
- C6 – Mise à jour du plan des secteurs de diversité sociale

## 2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les dossiers présentés sont conformes aux exigences légales.

La procédure retenue pour réaliser la présente enquête de modification n°10 du PLU de Biarritz est conforme à la réglementation.

La modification n°10 du PLU de Biarritz comprend un grand nombre d'évolutions ponctuelles : 9 relatives au zonage, 1 concernant la mise en conformité avec le PLH et 6 modifications diverses.

- Un certain nombre de modifications proposées, telles qu'A1, A3, A6, A8, A9, A10, C1, C3, C4, C5 et C6, sont essentiellement techniques et n'appellent pas de remarque spécifique de notre part.

De plus, le point C5 devra faire l'objet d'une modification de détail, conformément à la demande du Conseil Syndical du SCOT.

- D'autres modifications, telles qu'A2, A4, A5 et C2 sont proposées après concertation avec les acteurs locaux susceptibles de porter des projets dans ces zones. Un certain nombre d'aménagements du règlement du PLU ont été négociés pour faciliter l'implantation de ces projets.

Nous portons un jugement global favorable sur les évolutions proposées.

Néanmoins, certaines de ces modifications ont fait l'objet de demandes supplémentaires, telles qu'en A2, A5 et C2. Celles-ci ont été analysées une par une dans notre rapport ci-joint. Nous y apportons des réponses favorables ou défavorables suivant le cas, et elles feront l'objet, si besoin, de recommandations dans nos présentes conclusions.

De plus, le point C2 devra faire l'objet d'une modification de détail, conformément à la demande du Conseil Syndical du SCOT.

- La modification A7, concernant la suppression de l'ER 31a, située au fond de l'impasse Grammont, a fait l'objet d'une analyse particulière dans notre rapport. En effet, la suppression de l'ER 31a, objet de cette modification A7, est uniquement technique. La préemption d'un terrain permettant un accès amélioré à la résidence en projet, cet ER devient inutile et peut être supprimé.

Cette suppression ne peut que recueillir notre assentiment.

Pourtant, ce point revêt une extrême sensibilité pour les habitants du quartier. Leur inquiétude légitime se concentre sur les nuisances (sonores en particulier), les difficultés d'accès et de stationnement ainsi que la crainte d'abattages d'arbres dans l'impasse Grammont. Bien que tous ses points soient en marge de la présente enquête, nous pensons indispensable que la commune (en complément de la lettre d'information que la mairie s'est engagée à diffuser dans son Mémoire en Réponse ci-joint) et l'opérateur social qui sera choisi organisent une large information du voisinage élargi, dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Tous les points d'inquiétudes ayant émergé au cours de la présente enquête devront être abordés et traités. Les nuisances induites par la période de travaux devront également être réduites au minimum.

- Le point fondamental de cette modification n°10 du PLU de Biarritz, est bien, à notre sens, la mise en conformité de ce PLU avec le PLH de l'ex-Agglomération Côte Basque-Adour (point B du dossier), par l'importance qu'elle revêt. Elle prévoit en effet une forte augmentation du pourcentage de logements sociaux, afin de tenter de combler le retard important constaté à Biarritz. Cette évolution du taux obligatoire pour les programmes nouveaux était devenue indispensable pour que la commune puisse un jour espérer atteindre un taux le plus proche possible de celui imposé par la réglementation. Monsieur le Maire de Biarritz, de qui émane la seule observation concernant ce chapitre, souhaite même augmenter la contrainte pour les programmes immobiliers inférieurs à 7 logements, qui sont très courants compte tenu du manque cruel de foncier sur la commune.

*En tout état de cause, au-delà des exigences légales, nous pensons que cette évolution est indispensable pour permettre enfin aux personnes de conditions modestes, souhaitant rester sur la Côte Basque, de trouver à se loger dans des conditions plus satisfaisantes.*

Compte tenu de ces éléments, nous formulons pour le projet tel qu'il a été présenté un

## **AVIS FAVORABLE AVEC 7 RECOMMANDATIONS**

**Les recommandations, qui n'altèrent pas l'avis favorable, sont les suivantes :**

➤ 1 : concerne les remarques du Conseil Syndical du SCOT.  
Deux corrections de détails relatives à C2 et C5 doivent être corrigées (voir rapport Chapitre 4 § Analyse des réponses des PPA)

- 2 : concerne l'observation 2 de M et Mme Lateule relative à la possibilité de réaliser des hôtels en zone UYi, voire IAUy et UY, comme cela est possible en zone UYt.

Ce point n'entrant pas dans les modifications inscrites dans la présente modification du PLU n°10, la Mairie l'inscrira dans la prochaine modification du PLU.

- 3 : concerne l'observation 3 du cabinet d'architecture Douarche relative à C2, modification du règlement du secteur UDTi, pour y autoriser les bureaux et services.

La demande d'augmentation de hauteur n'est pas recevable intégralement. Nous nous rallions à la Mairie pour accepter une augmentation de hauteur de 3m partielle (pour l'une des séquences de hauteurs différenciées seulement) et assortie de conditions de bonne insertion aux perspectives urbaines.

- 4 : Concerne les observations 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12bis, 13, 14 et 16 des habitants du quartier, relatives à A7, suppression de l'emplacement réservé ER31a.

Nous pensons indispensable que la commune et l'opérateur social organisent une large information du voisinage élargi, dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Tous les points d'inquiétudes ayant émergé au cours de la présente enquête devront être abordés et traités. Les nuisances induites par la période de travaux devront également être réduites au minimum.

- 5 : Concerne l'observation 15 de Monsieur Léon, relative à A2, création d'un secteur UAc avec plan masse.

On peut admettre d'autoriser un dernier niveau en attique sur l'arrière du bâtiment seulement. Or, pour avoir la possibilité de réaliser du R+2+attique, il faut accepter de passer la hauteur maximale autorisée de 8.50m à 11m à l'égout de toit ou acrotère, hors façade sur rue.

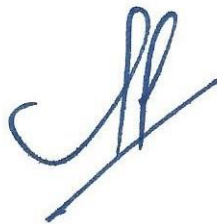
- 6 : Concerne l'observation 17 de l'architecte mandaté par le groupe Alday, relative à A5, 24 à 28 avenue de la Milady, réajustement de zonage UGi, UG et UBa et définition des règles de hauteur au nord de l'ancien parking du supermarché.

Nous proposons de modifier l'article UG-10 du règlement pour permettre de déroger à la hauteur maximale de 12m le long de l'avenue de la Milady, dans la limite de celle des constructions voisines, pour créer des séquences de hauteurs différenciées, si elle contribue à une meilleure insertion aux perspectives urbaines.

- 7 : Concerne l'observation 18 de Monsieur le Maire de Biarritz relative à la mise en conformité au PLH

Le premier seuil à partir duquel toute opération de construction d'immeubles collectifs comportera obligatoirement 30% de logements sociaux devra donc être abaissé de 7 à 5 logements et 450 à 400m2.

Saint Jean de Luz le 05/09/2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters that appear to be 'CL'.

Le Commissaire Enquêteur  
Christian Lecaillon