

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

\*\*\*\*\*

***RAPPORT***

***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

## SOMMAIRE

### 1 - GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE

- Préambule
- Objet de l'enquête
- Cadre juridique
- Composition du dossier

### 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- Désignation du commissaire enquêteur
- Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- Concertation préalable
- Information du public
- Modalités de l'enquête
- Incidents relevés au cours de l'enquête
- Climat de l'enquête
- Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse
- Relation comptable des observations

### 3 - CONSULTATIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ET DE LA MAIRIE

- Consultation de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque
- Consultation de la mairie de Biarritz

### 4 - ANALYSE

- Analyse des réponses des PPA (Personnes Publiques Associées)
- Analyse des observations

### 5 - PIECES ANNEXES

- A1 - PV des observations
- A2 - Mémoire en réponse

## 1 – GENERALITES CONCERNANT L’OBJET DE L’ENQUETE

### - *Préambule*

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.

### - *Objet de l’enquête*

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’ex-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 UDTi
- 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

- ***Cadre juridique***

Code de l'Urbanisme et particulièrement les articles L.153-40 et suivants

Code de l'Environnement et particulièrement les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ainsi que le Décret n°2017-81 du 26/01/2017

PLU de Biarritz

Décision d'engagement de la présente procédure de modification n°10 du PLU de Biarritz prise par le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 15/06/2017

Décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 22/06/2017 portant ouverture de la présente enquête

- ***Composition du dossier***

Des dossiers papier ont été déposés au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à Bayonne, d'une part, et à la Mairie de Biarritz, d'autre part.

En outre, le dossier a été mis en ligne sur les sites de ces deux entités.

Enfin, un registre dématérialisé a été mis en ligne pour permettre au public de déposer des observations.

Les dossiers soumis à l'enquête contiennent :

- une notice de présentation
- le règlement du PLU modifié
- les modifications du document graphique
- le nouveau secteur à plan de masse UAc
- le plan de zonage 4g (secteurs de diversité sociale) modifié

En outre, des annexes administratives sont jointes aux dossiers :

- Un dossier administratif regroupant les textes réglementaires, une note de présentation, la liste des PPA consultées, les décisions prescrivant l'enquête, les certificats d'affichages, les annonces insérées dans les journaux, une copie de l'affiche, un constat d'affichage réalisé par un agent assermenté
- Le registre d'enquête

## **2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **- Désignation du commissaire enquêteur**

Nous, soussigné Christian LECAILLON, avons été désigné commissaire enquêteur par la décision n° E17000096/64 du 12/06/2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau.

### **- Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)**

Les dossiers du projet de modification n°10 ont été notifiés le 27/06/2017 à :

- Monsieur le Maire de Biarritz
- Monsieur le Préfet 64
- Madame la Sous-Préfète de Bayonne
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- Monsieur le Président du Conseil régional Nouvelle Aquitaine
- Monsieur le Président du Conseil Départemental 64
- Monsieur le Président du Syndicat des transports de l'Agglomération Côte Basque-Adour
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT de l'Agglomération bayonnaise et du sud des Landes
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat 64
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture 64
- Monsieur le Président de la Section Régionale de Conchyloculture

### **- Concertation préalable**

Aucune concertation préalable formelle n'a été organisée. La réglementation ne la rend d'ailleurs pas obligatoire.

Néanmoins, le public et les professionnels de la région ont été informés des modifications prévues grâce à un certain nombre de rencontres informelles, dont certaines ont contribué à l'élaboration des modifications.

Nous avons pu constater au cours de nos permanences que la plupart des personnes et des professionnels impactés étaient très bien informés des modifications projetées.

- ***Information du public***

L'information du public a été réalisée :

- par voie d'affiches dès le 29/06/2017 sur les tableaux de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à Bayonne et sur ceux de la mairie de Biarritz.

En outre, des affiches ont été disposées sur place, à tous les endroits concernés par une modification projetée.

Ces affichages sont attestés par des constats effectués par un agent assermenté diligenté par la Mairie de Biarritz.

Nous les avons également constatés personnellement lors de nos visites et permanences.

- par insertion dans la presse « La Semaine du Pays Basque » du 30/06/2017 et « Sud-Ouest » du 28/06/2017, puis renouvelés dans les huit jours après le début de l'enquête.

- de plus, une information, avec possibilité de téléchargement du dossier, était disponible en ligne, sur les sites de la Communauté d'Agglomération et de la Mairie de Biarritz.

- ***Modalités de l'enquête***

Les modalités de l'enquête ont été définies par la Décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 22/06/2017.

L'enquête s'est déroulée du 17/07/2017 à 9h00 au 17/08/2017 à 17h00 en mairie de Biarritz.

Un autre dossier a été mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à Bayonne, mais sans permanence.

Le commissaire enquêteur a tenu ses permanences à la Mairie de Biarritz uniquement:

- Lundi 17 juillet 2017 de 9h00 à 12h00
- Mardi 25 juillet 2017 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 10 août 2017 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 17 août 2017 de 14h00 à 17h00

Pour se faire, une salle de réunion a été mise aimablement à sa disposition

- ***Incidents relevés au cours de l'enquête***

Aucun incident n'est à déplorer au cours de cette enquête.

- ***Climat de l'enquête***

L'enquête s'est déroulée dans un climat constructif et serein.

Le personnel de la Mairie de Biarritz a su nous apporter toute l'aide matérielle et les explications techniques nécessaires à la bonne compréhension des dossiers, parfois complexes.



Le 20/07/2017, après la permanence, nous avons échangé avec Monsieur Driollet sur les premiers retours de l'enquête.  
Nous avons également visionné en 3D les sites concernés.

Une nouvelle rencontre s'est tenu le 17/08/2017, à la fin de l'enquête, pour que la mairie nous apporte ses premières réponses aux observations formulées, et pour se coordonner sur les modalités pratiques allant jusqu'à la remise du rapport.

Enfin, pendant la période de rédactions du PV des observations, du mémoire en réponse et de nos rapport et conclusions, nous avons eu de nouveaux contacts par téléphone et emails avec la Mairie et la Communauté d'Agglomération.

#### 4 - ANALYSE

##### ➤ Analyse des réponses des PPA (Personnes Publiques Associées)

Seules **les observations du SCOT**, pourtant assortie d'un avis favorable, seront analysées ici. En effet, la CCI et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ont donné des avis favorables, sans remarque de fond.

Les autres n'ayant pas répondu (envois datant du 27/06/2017), nous considérerons qu'ils n'ont pas de remarque particulière.

Le Conseil Syndical du SCOT a fait deux remarques de détails :

- **1 - Concerne C2 : modification du règlement du secteur UDTi, pour y autoriser les bureaux et services**

Ne serait-il pas nécessaire de modifier l'article 1 pour entériner cette modification ?

*Effectivement, il faut corriger l'article UD 1 en modifiant le 4<sup>ième</sup> alinéa, en séparant les secteurs UDT et UDTi, et en ajoutant pour le secteur UDTi seulement que « les bureaux et les services » sont exclus de l'interdiction.*

Erreur matérielle.

- **2 – Concerne C5 : Correctifs graphiques divers**

Est-il opportun que la parcelle BM 166 soit entièrement reclassée en UBa comme proposé ?

*La parcelle BM 166 ne fait pas partie de la liste des parcelles qui se situent en totalité en zone UBa. La limite de zone vient couper la parcelle en deux, une en UBa et l'autre en Nf.*

Remarque justifiée.

Ces deux points feront l'objet de notre recommandation n°1



➤ **Analyse des observations**

- **Observation 1** : concerne A5, 24 à 28 avenue de la Milady, réajustement de zonage UGi, UG et UBa

Monsieur Haramboure souhaiterait qu'en plus de la résidence hôtelière en projet sur la parcelle, il soit prévu des commerces de proximité dont le quartier se trouve, d'après lui, démunis.

*La réalisation d'une résidence hôtelière sur le terrain en question va dans le sens des souhaits exprimés dans cette observation.*

*Quant au manque de commerces de proximité, un petit centre commercial existe au quartier Beurivage, à environ 400m du projet. De plus, le secteur UGi permet l'implantation de commerces, ce qui n'interdit pas un projet de ce type dans le quartier à terme.*

- **Observation 2** : n'entre pas dans les modifications prévues au projet

Monsieur et Madame Lateule souhaiterait ouvrir la possibilité de réaliser des hôtels en zone UYi, voire IAUy et UY, comme cela est possible en zone UYt.

*Ce point n'entre pas dans les modifications inscrites dans la présente modification du PLU n°10. La Mairie prévoit de l'inscrire dans la prochaine modification du PLU.*

Ce point fera l'objet de notre recommandation n°2

- **Observation 3** : concerne C2, modification du règlement du secteur UDt, pour y autoriser les bureaux et services

Monsieur Douarche, l'architecte mandaté par le Crédit Agricole pour préparer une consultation d'architecture sur le site, souhaiterait porter la hauteur maximale admise à 17m à l'acrotère en R+ 3 au lieu du maximum actuellement autorisé de 14m au faîtage.

*La présente modification du PLU n°10 prévoit d'autoriser la réalisation de bureaux et services, ce qui permet de réaliser des implantations telles que celles prévues par le projet conduit par Monsieur Douarche pour le Crédit Agricole.*

*De plus, la hauteur autorisée a déjà été augmentée lors d'une précédente modification du PLU.*

*Cette nouvelle augmentation de hauteur ne peut être acceptée en l'état.*

*Néanmoins, nous nous rangerons à l'avis de 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.*

Ce point fera l'objet de notre recommandation n°3

- **Observations 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12bis, 13, 14** (pétition signée par 31 personnes), **et 16** : **concernent A7, suppression de l'emplacement réservé ER 31a**

Les habitants du quartier, sans remettre en cause la modification prévue au PLU, sont très préoccupés par le projet de programme immobilier prévu sur le terrain laissé libre par une ancienne entreprise, et dont la modification n°10 du PLU doit faciliter l'accès. Ils s'inquiètent des nuisances, des accès, des éventuels abattages d'arbres et de l'insuffisance des places de stationnement induites par ce projet.

Monsieur Normand, dans son observation n°4, conteste la pertinence de l'emplacement de l'affichage relatif à la présente enquête publique.

*La suppression de l'ER 31a, permise par la préemption réalisée par la commune pour créer un meilleur accès au futur programme immobilier, n'est remise en cause par personne. Elle permettra de créer un sens unique pour les habitants de la nouvelle résidence.*

*Pourtant, ce point revêt une extrême sensibilité pour les habitants du quartier, comme le prouvent les 13 observations (dont une pétition signée par 31 personnes) relatives à ce projet. 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 et ne nous concerne donc pas directement, comme nous l'avons expliqué à nos nombreux visiteurs, 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.*

*Ce point fera l'objet de notre recommandation n°4*

*Quant à la remarque concernant une mauvaise implantation de l'affiche, elle n'est pas fondée car elle est bien située au fond de l'impasse Grammont, à l'endroit concerné par la modification proposée. L'ambiguïté, comme nous l'avons expliqué à Monsieur Normand lors de sa visite à notre permanence, vient de ce que les habitants du quartier confondent la procédure de la présente enquête publique avec la réalisation du projet immobilier.*

*Remarque non fondée.*

- **Observation 15** : **concerne A2, création d'un secteur UAc avec plan masse**

Monsieur Léon, propriétaire de la parcelle concernée au travers de la « SCI de la Grande Plage », souhaiterait avoir l'autorisation d'édifier le dernier niveau en attique plutôt qu'en comble.

*Il n'est pas souhaitable, en façades sur l'avenue de Verdun et sur la rue Louis-Barthou de développer une architecture en attique, compte-tenu des perspectives visibles depuis ses rues.*

*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.*

*Ce point fera l'objet de notre recommandation n°5*

- **Observation 17 : concerne 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**

L'architecte mandaté par le Groupe Robert Alday pour son projet de résidence de tourisme souhaiterait, pour faciliter sa réalisation, les modifications suivantes :

- ✓ Augmentation de la hauteur maximale des constructions en secteurs UGi et UGi\* (article UG10 du règlement du PLU), en ajoutant la mention «Si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, la hauteur autorisée peut excéder 12 mètres »

*La préconisation du PLU limitant la hauteur à 12m dans ce secteur, peut, à notre sens comme dans celui de la Mairie, subir une exception le long de l'avenue de la Milady, où un certain nombre de constructions existantes dépassent déjà cette hauteur.*

*Nous proposons donc 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.*

*Ce point fera l'objet de notre recommandation n°6*

- ✓ Diminution du nombre de places de stationnement obligatoires (article UG12c du règlement du PLU) de « 1 place par chambre, avec une place par 60 m2 de surface de plancher » à « 1 place pour 2 chambres ou unité d'habitation, avec un minimum d'une place par 120 m2 de surface de plancher »

*Le PLU prévoit un certain nombre de places de parking pour la réalisation de ce genre d'établissement, afin d'éviter qu'un trop grand nombre de véhicules soit garé sur la voie publique alentour. S'il est possible, comme le rappelle le demandeur dans son plaidoyer, que « la situation exceptionnelle de ce site permette une circulation par voies douces (à pied ou à vélo) », il n'en demeure pas moins vrai que les résidents arriveront à Biarritz, pour la plupart, en voiture. Il ne nous paraît donc pas souhaitable de réduire le nombre de places de parking fixé dans le PLU, d'autant que leur réalisation en sous-sol ou en surface n'offre pas de difficultés techniques particulières, compte-tenu de la surface de la parcelle.*

*Cette demande n'est donc pas recevable.*

- **Observation 18** : concerne les modifications relatives au PLH

Monsieur le Maire de Biarritz nous a transmis un courrier par lequel il met en lumière l'effet de seuil provoqué par le présent projet de modification n°10 qui ne prévoit pas d'obligations de réaliser un pourcentage de logements sociaux pour les programmes de moins de 7 logements de moins de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les promoteurs proposent de plus en plus de projets légèrement inférieurs à ces seuils...

Il s'interroge sur la mise en place d'une obligation de logements sociaux « à partir de 4 voire 5 logements » (au lieu de 7) et « 400 m<sup>2</sup> » (au lieu de 450 m<sup>2</sup>).

*Le manque de foncier sur la commune génère en effet un nombre important de projets inférieurs au seuil de 7 logements ou 450m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour augmenter l'efficacité de la mesure prévue et contribuer à se rapprocher plus rapidement du pourcentage de logements sociaux imposé par la réglementation, nous pensons que l'observation de Monsieur le maire de Biarritz est tout à fait justifiée. Nous la soutiendrons. 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 400m<sup>2</sup>.*

Ce point fera l'objet de notre recommandation n°7

➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

Les dossiers présentés sont conformes aux exigences légales.

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

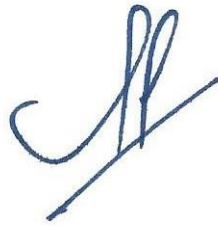
La modification n°10 du PLU de Biarritz comprend un grand nombre d'évolutions ponctuelles : 9 relatives au zonage, 1 concernant la mise en conformité avec le PLH et 6 modifications diverses.

Mise à part l'observation de Monsieur le Maire de Biarritz, relative au PLH, les 17 autres observations concernent des points particuliers, dont 13 reflétant l'inquiétude des habitants concernés par le programme immobilier se rapportant à la modification A7.

A notre sens, l'évolution de fond engendrée par la mise en compatibilité du PLU de Biarritz avec le PLH de l'ex-Agglomération Côte Basque-Adour, par l'importance qu'elle revêt (forte augmentation du pourcentage de logements sociaux, afin de tenter de combler le retard important constaté) aurait dû générer d'autres observations, en particulier des professionnels de l'immobilier et des associations œuvrant dans le domaine social. Peut-être cette absence de réactions, positives ou négatives, est-elle due à la bonne information préalable effectuée par la commune de Biarritz et la Communauté d'Agglomération ? En tout état de cause, 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.

Saint Jean de Luz le 05/09/2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'C' followed by a vertical line and a diagonal stroke.

Le Commissaire Enquêteur  
Christian Lecaillon