

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 4 avril 2019

Extrait du registre des décisions du Bureau

Le bureau s'est réuni à Itxassou dans la salle de réunion du Pôle Errobi de l'Agglomération Pays Basque, le 4 avril 2019, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 29 mars 2019.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Excusés
Communauté d'Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	LACASSAGNE Alain
		MOTSCH Nathalie	
		VEUNAC Jacques	
	Sud Pays Basque	TELLECHEA Jean	DE RAVIGNAN Carole
			MIALOCQ Marie-José
	Errobi	CARPENTIER Vincent	LAMERENS Jean-Michel
	Nive-Adour		HIRIGOYEN Roland
			SAINT-ESTEVEN Marc
	Pays de Hasparren	DONAPETRY Jean-Michel	
		JOCOUC Pascal	
	Amikuze	MANDAGARAN Arnaud	IRIGOIN Didier
	Garazi-Baïgorry	EYHERABIDE Pierre	
		IDIART Alphonse	
	Soule	IRIART Jean-Pierre	
		LOUGAROT Bernard	
	Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André	LARRAMENDY Jules
Pays de Bidache	AIME Thierry		
	COHERE Lucien		
Cté de communes du Seignanx	BRESSON Mike	LARRE Jean-Marc	

Date d'envoi de la convocation : 29/03/2019

Membres du Bureau en exercice : 25

Membres du Bureau présents : 16

Membres du Bureau ayant pris part au vote : 15

Décision n°2019-13 – Urbanisme : Avis sur le projet de modification n°11 du PLU de BIARRITZ

La commune de BIARRITZ est actuellement couverte par un PLU.

La CAPB a notifié, pour avis, le syndicat mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx dans le cadre du projet de modification n°11 du PLU de BIARRITZ le 19 février 2019.

Conformément au règlement intérieur du Syndicat, Madame MOTSCH, élue de BIARRITZ et membre du Bureau, quitte l'assemblée et ne prend donc pas part au délibéré.

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

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

Certifié exécutoire le : 10/04/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 10/04/2019

1. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES POUR FACILITER DES PROJETS

1.1 MODIFIER LE REGLEMENT POUR PERMETTRE UNE OPERATION IMMOBILIERE SUITE A LA DESAFFECTATION D'UNE ECOLE RUE D'ALSACE

La désaffectation d'une école rue d'Alsace, suite au regroupement de plusieurs établissements, va autoriser la réalisation d'une opération de renouvellement urbain (opération de logements dont du locatif social). Dans le PLU en vigueur, les hauteurs autorisées sur ce secteur sont indiquées à la parcelle selon des modalités élaborées lors de la révision approuvée en 1995. Sur la parcelle concernée, la hauteur maximale autorisée est de R+1+comble (6m à l'acrotère, 10m au faitage). Or, l'opération immobilière envisagée sur ce secteur pour être économiquement viable nécessite une hauteur supérieure.

Il est proposé :

- d'autoriser un étage supplémentaire (R+2+comble soit 8,50m à l'acrotère et 14m au faitage), ce qui correspond aux hauteurs les plus importantes présentes sur le secteur
- d'instaurer un recul obligatoire afin de respecter les formes urbaines voisines.

1.2 AUTORISER LES ACTIVITES HOTELIERES DANS CERTAINS SECTEURS PROCHES DE L'AEROPORT

Il est proposé d'autoriser l'implantation d'activités hôtelières (dans la limite de 3500m² sur les zones 1AUy) dans des secteurs proches de l'aéroport où sont aujourd'hui prioritairement autorisés les activités économiques qu'elles soient artisanales et industrielles, commerciales ou de bureaux et de services.

- Secteur UYi, au sud de l'aéroport, en retrait de la rue Chapelet (proximité d'Iraty) :

Ce secteur couvre un bâtiment artisanal désaffecté et une parcelle non bâtie. Pour le SCoT, le bâtiment est intégré dans une centralité urbaine, le terrain non bâti en semble exclu mais il n'est pas non plus intégré dans un ensemble à protéger.

Le projet de modification est

- d'autoriser, sur ce secteur, les activités hôtelières par l'extension du secteur UYt limitrophe qui les autorisent,
- d'autoriser les commerces par modification des destinations autorisées secteur UYt
- d'y interdire l'artisanat et l'industrie
- d'intégrer à ce secteur les parcelles au nord du terrain assiette de projet actuellement occupées par une entreprise de service et une crèche.

- Secteur 1AUy, nord et sud de l'aéroport

Le site nord est délimité au droit du rondpoint d'accès à l'aéroport. Il couvre une partie des parkings PO et P3 (longue durée) de l'aéroport et un secteur occupé notamment par un bâtiment de bureaux et services (centre d'affaires) et un hôtel. Le SCoT intègre ces terrains dans une « centralité urbaine ».

Le site sud est délimité dans le SCoT en tant que ZACOM et couvre aujourd'hui des commerces (dont le Leclerc), des bureaux et des services, ainsi que quelques entreprises (travaux publics, matériaux). Quelques emprises sont encore disponibles à la construction.

- Le SCoT n'émet pas de prescriptions particulières sur l'implantation des activités hôtelières.

1.3 MODIFIER LE PLAN MASSE A L'ANGLE DE L'AVENUE DE VERDUN ET DE LA RUE LOUIS BARTHOUSSE (projet hôtelier)

Le secteur concerné se situe en plein centre de Biarritz. L'intégration du plan masse pour cadrer le renouvellement urbain de ce secteur a été intégrée par la modification n°10 (examinée en Conseil du 10/07/2017).

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

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

Certifié exécutoire le : 10/04/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 10/04/2019

Il est proposé de le modifier pour permettre un projet d'hôtel :

- Evolution des hauteurs : partie Est diminuée à 6m à l'acrotère, partie Ouest augmentée à R+3
- Inscription d'un recul de 10m entre le nouveau bâtiment et la villa La chaumière à l'est de l'assiette de projet
- L'implantation est très légèrement revue et le point d'angulation est légèrement déplacé

1.4 PERMETTRE L'EXTENSION DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL (QUARTIER BEAU SOLEIL)

Afin de permettre l'extension du centre technique municipal, la collectivité souhaite classer en zone d'équipement (spécifique au centre technique) une parcelle limitrophe au centre (actuellement classée en UDi habitat) et y apposer un emplacement réservé.

1.5 PERMETTRE LA REALISATION D'UNE OPERATION SOCIALE SUR UN TERRAIN COMMUNAL RUE DU 8 MAI 1945 (Lycée André Malraux)

Dans le cadre du plan de rattrapage de production de logements locatifs sociaux, la collectivité propose de réaliser une opération de 100% logements locatifs sociaux sur des terrains de maîtrise publique. Elle souhaite détacher des terrains se situant dans l'enceinte publique du Lycée Malraux (environ 3500m²). Ces terrains sont actuellement classés en zone à destination d'équipements publics, il faut donc les reclasser dans une zone à destination d'habitat (de UG vers UC) permettant la réalisation d'opération de logements collectifs (ici R+3+combles).

1.6 PERMETTRE LA REALISATION D'UN PROJET DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES SUR LE PARKING D'IRATY

« La Commune de Biarritz souhaite installer des structures de production d'énergies renouvelables sur des équipements publics communaux, notamment des centrales photovoltaïques. Le parking d'Iraty, à proximité de l'aéroport, pourrait être le premier site retenu. »

Ce site est zoné, pour la partie Est, en zone UG (qui autorise les installations de structures d'énergies renouvelables) et pour la partie Ouest en zone Nb (qui ne les autorisent pas).

Pour permettre et conditionner l'implantation des installations souhaitées, les règlements sont modifiés pour autoriser ces installations :

- sous réserve d'une isolation acoustique en UGi
- Et uniquement sur les espaces imperméabilisés de la zone Nb et des espaces verts protégés.

2. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES ECRITES ET GRAPHIQUES

2.1. TERRAINS DITS GELOS : MODIFIER L'EMPLACEMENT RESERVE n°43 ET MISE EN CONFORMITE DU SECTEUR UGi AVEC LA LOI LITTORAL

- Emplacement réservé n°43

Les terrains dits de Gelos font l'objet d'un classement et d'un emplacement réservé 43 (pour partie) en vue de la création d'équipements publics. Le projet était d'y installer des terrains de sports pour les besoins de l'équipe de rugby du Biarritz Olympique. Le projet a aujourd'hui évolué en faveur du réaménagement du secteur d'Aguilera. Les terrains de Gelos peuvent donc être support d'un autre projet.

A ce jour, la collectivité souhaite aménager sur ce secteur un cheminement piéton entre l'avenue de la Milady et la rue Pierre de Chévigné. Il est donc proposé de modifier en ce sens l'ER 43.

Cette modification est accompagnée de la création d'un recul d'implantation graphique par rapport à la future liaison piétonnes.

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

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

Certifié exécutoire le : 10/04/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 10/04/2019

- Mise en conformité avec la loi Littoral : création d'un secteur UGbi

La collectivité crée un secteur spécifique aux zones d'équipements présentes dans les espaces proches du rivage.

Suite aux remarques des personnes publiques associées émises durant l'élaboration du projet d'AVAP et de par sa situation en espaces proches du rivage, les hauteurs des constructions dans ce secteur sont diminuées, elle passe de 12m à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres au faitage.

2.2. ADAPTER LE REGLEMENT SUR UNE PARCELLE AVENUE DE LA MARNE, AMENEE A TERME A MUTER

La parcelle concernée (AD86) a fait l'objet d'un projet d'immeuble collectif qui n'a pas abouti. Toutefois, dans le cadre de l'instruction, l'architecte conseil a émis des préconisations que la collectivité souhaite intégrer dans le PLU afin de cadrer les futurs projets.

Les préconisations étaient de deux ordres :

- imposer un recul par rapport à la voie au futur bâtiment, afin de respecter l'alignement de la façade avec celle du bâtiment voisin situé sur les parcelles cadastrées section AD n° 84 et n° 85 (à l'Est de la parcelle de projet);
- le maintien de la clôture existante qui participe à l'identité de l'avenue de la Marne.

Les documents sont modifiés afin de les transposer.

2.3. CLARIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES : ZONES UC ET UD

La modification consiste à réorganiser la présentation des dispositions concernant les clôtures, afin d'en faciliter la lecture et l'application. En effet, le document actuel peut laisser penser que les dispositions affichées ne s'appliquent qu'aux nouvelles clôtures alors que la volonté était de l'appliquer également aux transformations.

2.4. SUPPRIMER LA MENTION DE MAINTIEN DE CERTAINS REGLEMENTS DE LOTISSEMENTS

La loi ALUR ne permet plus le maintien des règlements de lotissements au-delà de 10 ans. Le document se met donc en conformité avec la loi et supprime les mentions à ces règlements.

2.5. SUPPRIMER UNE OBLIGATION D'ALIGNEMENT AVENUE SABAOU

La commune souhaite supprimer l'obligation d'alignement sur l'avenue Sabaou qui ne semble pas justifiée dans ce secteur.

2.6. ETENDRE UNE PROTECTION DE BOISEMENT SUR UN ESPACE VERT DU DOMAINE DE MIGRON

L'association syndicale du Domaine de Migron souhaite protéger de toute privatisation ou urbanisation un boisement des espaces communs du lotissement. Il est donc proposé de le protéger au titre de l'article L151-19 (ancien L123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme.

2.7. REDUIRE LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE DANS LE SECTEUR Ng

Les secteurs Ng, situés à proximité du rivage au sud de la commune, sont destinés aux équipements en zone naturelle. Dans le cadre de la loi Littoral, il est proposé d'y imposer un velum cadre. Les hauteurs maximales autorisées sont donc diminuées de 12m hors tout à 8m. Les dispositions permettant de porter la hauteur à 15m de manière exceptionnelle sont supprimées.

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

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

Certifié exécutoire le : 10/04/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 10/04/2019

2.8. ADAPTER LA REGLE DES HAUTEURS MAXIMALES SUR UNE MAISON RUE GUYNEMER

Dans cette rue, la hauteur maximale autorisée des bâtiments est de R+1+combles ; seule une maison se voit imposer une hauteur maximale de R+combles (hauteur actuelle de la bâtisse). Le maintien de cette distinction n'est pas justifié. Il est donc proposé d'homogénéiser la règle de hauteur et d'autoriser sur cette construction une hauteur de R+1+combles.

3. CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES

Ajouter la mention du secteur UAg dans la liste des zones du règlement
Supprimer les règles de hauteurs sans objet dans les zones UY et 1AU y (hauteur des habitations)
Dans la zone N, remplacer la mention « 2AU 2 » par « N 2 »

Le Bureau syndical, après en avoir débattu et délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur la modification n°11 du PLU de Biarritz
- **INVITE, concernant spécifiquement la création d'établissements hôteliers à proximité de l'aéroport et plus globalement sur l'ensemble de la modification**, à inscrire la réflexion à l'échelle du quartier et à exposer les liens et le phasage des actions envisagées dans le dossier de modification afin de garantir la cohérence nécessaire entre les modifications réglementaires à la parcelle et les réflexions menées dans le cadre de projets urbains ou de planification.

Le Président,


Marc BERARD

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

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

Certifié exécutoire le : 10/04/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 10/04/2019

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Syndicat mixte du SCOT du Pays Basque et du Seignanx
Numéro de l'acte	BS2019040402
Nature de l'acte	DE - Délibérations
Classification de l'acte	2.1 - Documents d urbanisme
Objet de l'acte	Modification n 11 du PLU de BIARRITZ
Statut de la transmission	8 - Reçu par Contrôle de légalité
Identifiant unique de télétransmission	064-256404278-20190410-BS2019040402-DE
Date de transmission de l'acte	10/04/2019
Date de réception de l'accuse de réception	10/04/2019