

**SEANCE DU CONSEIL SYNDICAL DU LUNDI 10 JUILLET 2017**

Extrait du registre des délibérations

Titulaires présents de l'Agglomération Pays Basque		Excusés Agglomération Pays Basque
AIME Thierry	LACASSAGNE Alain	ARRABIT Bernard OJ N°9 et OJ N°10
ARRABIT Bernard jusqu'à OJ N°8	LACOSTE Xavier	BARETS Claude
BARDIN Frédéric	LAMERENS Jean-Michel	BETBEDER Lucien
BEHOTEGUY Maider	LARRALDE André	BIDEGARAY Barthélémy
BELLEAU Gabriel	LEIZAGOYEN Sylvie	DARRIBEROUGE Louis
BERARD Marc	LESPADE Daniel jusqu'à OJ N°7	DE LARA Manuel
CARPENTIER Vincent	LOUGAROT Bernard	DERVILLE Sandrine
COHERE Lucien	MANDAGARAN Arnaud	DONAPETRY Jean-Michel OJ N°9 et OJ N°10
DONAPETRY Jean-Michel jusqu'à OJ N°8	MARTIN Pascal	ETCHARTABERRY Marie-José de OJ N°7 à OJ N°10
ESPILONDO Pierre	MAZAIN Eric jusqu'à OJ N°8	GOYHETCHE Ramuntxo
ETCHARTABERRY Marie-José jusqu'à OJ N°6	MIALOCQ Marie-José	GUILLEMOTONIA Pierre de OJ N°8 à OJ N°10
ETCHEBERRY Jean-Jacques	MILLET BARBE Christian jusqu'à OJ N°6	HIRIGOYEN Roland
EYHERABIDE Pierre	MINVIELLE Gérard	INCHAUSPE Beñat OJ N°9 et OJ N°10
GARAT Marie-Michèle	ORIVE Carole	IRIGOIN Didier
GAROSI Rémy	PINATEL Anne	KEHRIG COTTENÇON Chantal
GUILLEMOTONIA Pierre jusqu'à OJ N°7	PONS Yves	LABADOT Louis
IDIART Alphonse	SAINT ESTEVEN Marc	LASSERRE-DAVID Florence
INCHAUSPE Beñat jusqu'à OJ N°8	VEUNAC Jacques	LESPADE Daniel de OJ N°8 à OJ N°10
IRIART Jean-Pierre		LOUSTAUDAUDINE Jean-Jacques
ITHURBIDE Beñat		MAZAIN Eric OJ N°9 et OJ N°10
JOCOUC Pascal		MILLET BARBE Christian de OJ N°7 à OJ N°10
		MOTSCH Nathalie
		POURRILLOU Pierre
		TARDITS Richard
		VIAL Louis
Titulaires présents de la Communauté de Communes du Seignanx		Excusés Communauté de Communes du Seignanx
CAZALIS Isabelle		BAYLET Jean
DUBERT Francis		CAUSSE Lionel
GUILLOTEAU Éric		GIRAULT Jacques
		LATOUC Pierre
		LARRE Jean-Marc
		LESPADE Jean-Marc
		SEGUI Hervé
<u>Suppléants présents mandatés par des titulaires</u>		
Titulaires excusés	Suppléants désignés	
LATOUC Pierre	CHIRLE Xavier	
SEGUI Hervé	JOIE André jusqu'à OJ N°8	
Procurations de titulaires excusés à des titulaires		
Titulaires excusés	Titulaires désignés	
BARETS Claude	EYHERABIDE Pierre	
BIDEGARAY Barthélémy	BERARD Marc	
KEHRIG COTTENÇON Chantal	MIALOCQ Marie-José	
LESPADE Jean-Marc	DUBERT Francis	
LOUSTAUDAUDINE Jean-Jacques	MANDAGARAN Arnaud	
MOTSCH Nathalie	PINATEL Anne	

Président de séance : Marc BERARD, Président.

Secrétaire de séance : Maider BEHOTEGUY

Date d'envoi de la convocation : 04 Juillet 2017  
Délégués titulaires en exercice : 66  
Membres titulaires et suppléants présents : 35  
Membres votants (présents ou représentés): 41

*La présente délibération 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 délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.*

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 12/07/2017

Le conseil syndical s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 12/07/2017

## OJ N°10 : URBANISME : Modification N°10 du PLU de BIARRITZ

RAPPORTEUR : Monsieur Marc BERARD, Président.

### 1- OBJETS DE LA DEMANDE D'AVIS :

- Contribuer à la mise en compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) couvrant les communes de Bidart, Biarritz, Anglet, Bayonne et Boucau en adaptant les secteurs de diversité sociale,
- Créer un plan masse, avenue Louis Barthou
- Supprimer un plan masse (avenue Beaurivage) et conforter le secteur UBc
- Modifier le plan de zonage
- Modifier le règlement écrit et le zonage : modifications mineures, rectification d'erreurs graphiques.

### 2- MOTIVATIONS DE LA COMMUNE

#### **2.1 Contribuer à la mise en compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) couvrant les communes de Bidart, Biarritz, Anglet, Bayonne et Boucau en adaptant les secteurs de diversité sociale**

Le PLU de Biarritz doit être **compatible** avec le PLH en vigueur sur le pôle Côte basque Adour.

Ce PLH définit et spatialise les objectifs de production de logements sociaux que les PLU doivent respecter.

La commune de Biarritz est soumise aux objectifs de la loi SRU, 25% de son parc de résidences principales devrait être constitué de logements locatifs sociaux.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, ce taux était de 9,79% à Biarritz, ce qui représente un déficit de 2 436 logements sociaux. Afin de tendre vers les objectifs fixés, la commune a mis en place des outils encadrant la production de logements sociaux tout en tenant compte des contraintes qui pèsent sur le potentiel constructible :

- la loi littoral
- les courbes isopsoniques du plan d'exposition au bruit de l'aéroport
- l'AVAP
- la pression foncière
- le faible potentiel de gisements fonciers
- l'augmentation du nombre de résidences secondaires.

Afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale, le PLU mobilise notamment un outil, à savoir :

- Les **SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE (SDS)** qui sont les secteurs institués en vertu de l'article **L.151-15** du code de l'urbanisme (ancien L123-1-3).  
Dans ces secteurs, créés dans les zones urbaines ou à urbanisées, le règlement définit pour les opérations de logements, un pourcentage qui sera affecté à « des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale » (part de logements sociaux, part de chaque type de logement social, part d'accession sociale... selon les cas).

Le PLH donne des indications quant à la déclinaison réglementaire des secteurs de diversité sociale.

Dans ce cadre, le projet présenté modifie les modalités prescrites dans les secteurs de diversité sociale (SDS) :

*La présente délibération 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 délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.*

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 12/07/2017

Le conseil syndical s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 12/07/2017

Le PLU opposable avant la modification 10	Le PLU modifié
<p>Articles 2 des zones UA, UB, UC, UD, UH : sauf en secteurs UAg, UBi, UCc, UDi, UD*, UDt, UDt<sup>i</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans toutes opérations de construction d'immeubles, de collectifs de <b>plus de 15 logements ou de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> affectés à l'habitation, au moins 30 % de logements familiaux seront des <b>logements locatifs sociaux</b>, définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération compte tenu de la spécificité du programme ou de raisons d'intérêt général.</li> <li>- Dans les opérations de construction d'immeubles collectifs de <b>plus de 20 logements ou plus de 1400m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> affectés à l'habitation, les logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés par un prêt locatifs social (PLS). (voir plan de zonage 4g).</li> </ul>	<p>Articles 2 des zones UA, UB, UC, UD, UH, sauf en secteurs UAg, UBi, UBc, UCc, UDi, UD*, UDt, UDt<sup>i</sup> :</p> <p><u>Pour les opérations :</u></p> <p><u>De 7 à 12 logements ou de 451 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher :</u></p> <p>au moins <b>30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux</b> définis à l'article L.302-5 dudit code, à caractère pérenne, financés avec un <b>prêt locatif social</b> (au profit d'un opérateur de logements sociaux)</p> <p><u>De 13 à 50 logements ou de 801 m<sup>2</sup> à 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u></p> <p>au moins <b>50 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux</b> définis à l'article L.302-5 dudit code, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>au moins <b>40 % de logements PLAi ou PLUs et un maximum de 10 % de logements locatifs sociaux PLS</b>, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatifs social (au profit d'un opérateur de logements sociaux),</li> </ul> <p><u>De plus de 50 logements ou de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u></p> <p>au moins <b>70 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux</b> définis à l'article L.302-5 dudit code, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>au moins <b>50 % de logements PLAi ou PLUs et un maximum de 20 % de logements locatifs sociaux PLS</b>, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux),</li> </ul>

De plus : « Pour tout changement de destination (transformation d'hôtels ou de résidences de tourisme hôtelières de 10 unités, bureaux, services, etc...) créant plus de 6 logements collectifs, il sera exigé que 40% des logements créés soient des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont au moins 30% de PLAi ou PLUs et au maximum 10% en PLS pérenne. »

Pour la commune, cette modification est une première étape pour la mise en œuvre des outils de la politique de l'habitat. Un travail d'harmonisation des règles et de développement d'autres outils est en cours notamment dans le cadre du PLUi du pôle territorial Côte basque Adour.

## 2.2 Créer un plan masse avenue Louis Barthou

Le secteur de projet se situe au carrefour de l'avenue Louis Barthou et l'avenue de Verdun en plein cœur de Biarritz, à proximité de la place Clémenceau.

Cet angle, de par sa position, doit être traité avec vigilance. Aussi afin de cadrer les principes d'aménagement assurant la cohérence de la séquence urbaine, la ville souhaite intégrer un plan masse au PLU.

*La présente délibération 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 délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.*

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 12/07/2017

Le conseil syndical s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 12/07/2017

Ces principes d'aménagement permettront, notamment :

- de créer un angle au droit de l'intersection des deux avenues et d'éviter la construction d'un pan coupé comme l'autorise aujourd'hui le PLU
- de moduler les hauteurs autorisées en fonction des bâtis voisins
- d'aligner la construction sur la villa « la chaumière ».

Pour visualiser le secteur concerné par le plan masse sur le plan de zonage, il est proposé de créer une zone UA.

### **2.3 Supprimer le plan masse et conforter le secteur UBc : 14, avenue Beurivage**

Le secteur UBc se situe sur le giratoire Beurivage, le long de l'avenue Beurivage.

Le plan masse qui couvre ce secteur est considéré comme obsolète et les documents réglementaires sont suffisants pour assurer les principes d'aménagement retenus.

Il est donc proposé de supprimer ce plan masse.

Il est également proposé d'étendre le secteur UBc vers le nord (sur l'emprise des bâtiments de musée du chocolat, actuellement classé en UG, zone réservée aux équipements) et de limiter les destinations admises sur son emprise en y interdisant les logements. L'objectif est d'y faciliter l'installation des commerces et services.

*Nota : ce secteur interdisant la réalisation de logements, il est exclu des secteurs de diversité sociale.*

### **2.4 Modifier le plan de zonage**

#### Suppression d'une servitude logements sociaux, rue Larrepunte

La parcelle grevée par cette servitude est située dans le périmètre du plan d'exposition au bruit de l'aéroport (PEB). Aussi, les restrictions en matière de constructibilité qu'il induit ne permettront pas la réalisation d'une opération telle que prévue par la servitude (opération de logements).

La commune propose donc de supprimer cette servitude qui s'avère inutile.

#### Elargissement de la zone UDi, avenue Jaizquibel

Une parcelle actuellement classée en UGi (à destination d'équipements) est reclassée en zone UDi à destination d'habitat n'étant concernée par aucun projet d'équipement.

#### Requalification des zonages, avenue de la Milady

Cette requalification est de trois ordres :

- Agrandissement vers le sud de la zone UBa pour permettre une opération de logements d'une hauteur maximale de R+2 au même alignement que celui prévu sur cette séquence habitat de la voie
- Agrandissement de la zone UGi vers le nord, permettant de soumettre la parcelle à une même réglementation et de faciliter la réalisation d'une opération cohérente d'ensemble
- Suppression de la zone UG.

Cette modification de zonage a pour objectif de clarifier les conditions d'application du zonage et de faciliter l'émergence de projet respectant les tissus bâtis alentours.

#### Réduction de l'emplacement réservé n°9, rue Pierre de Chévigé

L'emplacement réservé proposé pour le prolongement de la rue Monjongo est réduit de 140m<sup>2</sup> afin d'éviter une propriété qui n'est pas utile au projet.

*La présente délibération 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 délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.*

### Suppression de l'emplacement réservé 31a, impasse Gramont

Cet emplacement réservé devait désenclaver des parcelles appartenant à l'Agglomération. Une autre solution d'accès est aujourd'hui actée. En effet, la collectivité a acquis une propriété octroyant un accès par l'impasse Gramont hors de la parcelle aujourd'hui concernée par l'ER. Dès lors, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être, il est donc supprimé.

### Prolongation de la ligne de recul rue Jean Charcot et de la ligne d'implantation obligatoire rue Cino des Duca

Ces prolongements de règles graphiques cadrant les implantations de bâtiments doivent permettre une meilleure cohérence des projets et une meilleure harmonisation des séquences urbaines

### Report du plan de la ZAC Kleber sur le plan de zonage (cf. plan en annexe)

Ce report permet de traduire sur le plan de zonage les règles d'aménagement de la zone.

## **2.5 Modifier le règlement écrit et au zonage : modifications mineures**

### Complément à l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) zone UC et UD

Une exception à la règle générale est ajoutée : « - lorsque les constructions s'adossent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant, sous réserve d'insertion paysagère et d'harmonie architecturale avec le bâti riverain. »

### Modification des destinations autorisées en secteur UDTi

Le secteur UDTi autorise aujourd'hui uniquement les installations touristiques. La commune souhaite y autoriser les bureaux et services. Le paragraphe « caractère de la zone » est donc modifié.

### Complément à l'article 10 (hauteur des constructions) zone Na (stade Aguilera)

Un alinéa est ajouté afin d'autoriser des hauteurs différentes de la règle générale lorsque l'opération est adossée à un équipement existant : « - En secteur Na, lorsque le projet est adossé à un équipement, sa hauteur pourra être au plus égale à celle (hors tout) de l'équipement en question. »

### Mise à jour du règlement : suppression des expressions obsolètes (shob, shon, COS...)

Ces expressions sont remplacées par les expressions « emprise au sol », « surface de plancher » ou « volume ».

### Correctifs graphiques divers

Le tracé des zones présente quelques défauts, dans ce cas, il s'agit de replacer l'entièreté des parcelles dans une seule zone afin de faciliter l'instruction des dossiers d'urbanisme (excepté lorsque c'est un choix avéré).

*La présente délibération 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 délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.*

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 12/07/2017

Le conseil syndical s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 12/07/2017

Le Conseil syndical, à l'unanimité :

⇒ **EMET un avis favorable concernant le projet de modification n°10 du PLU de Biarritz.**

#### REMARQUES FORMELLES

##### Modification des destinations autorisées en secteur UDi

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

##### Correctifs graphiques divers

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

Pour extrait conforme au registre  
Le Président,  
Marc BERARD



*La présente délibération 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 délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.*

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 12/07/2017

Le conseil syndical s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 12/07/2017