

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 13 SEPTEMBRE 2018

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 13 septembre 2018, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 06 septembre 2018.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Excusés
Communauté d'Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	MOTSCH Nathalie
		LACASSAGNE Alain	VEUNAC Jacques
	Sud Pays Basque	DE RAVIGNAN Carole	TELLECHEA Jean
		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 Alfontxo
	Soule	LOUGAROT Bernard	IRIART Jean-Pierre
Iholdy-Ostibarre	LARRAMENDY Jules	LARRALDE André	
Pays de Bidache	AIME Thierry		
	COHERE Lucien		
Cté de communes du Seignanx	BRESSON Mike	LARRE Jean-Marc	

Date d'envoi de la convocation : 06/09/2018

Membres du Bureau en exercice : 25

Membres du Bureau présents : 16

Membres votants (présents ou représentés) : 16

Décision n°2018-19 – Urbanisme : Avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de BIARRITZ

La commune de Biarritz a approuvé son PLU en 2003. Un PLUi est actuellement en cours d'élaboration. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de 10 modifications, d'une modification simplifiée et de trois révisions simplifiées.

La CAPB a engagé une procédure de modification simplifiée. Elle a notifié son projet au syndicat du SCoT le 19 juillet 2018. Les avis émis quant au projet de modification simplifiée seront intégrés dans le dossier mis à la disposition du public conformément au code de l'urbanisme.

Cette mise à disposition se tiendra deux mois minimum suivant cette notification.

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 : 24/09/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 24/09/2018

Ce projet a été présenté au Bureau du syndicat en présence de M. Schneider, directeur de la planification et du service mutualisé d'autorisation du droit des sols pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

La modification simplifiée concerne uniquement le secteur UDti.

1. SITUATION ET SITE DU SECTEUR UDti

Le secteur UDti est situé à l'angle des avenues Kennedy et du lac Marion à proximité de l'hippodrome des fleurs dans un quartier à dominante pavillonnaire aux portes du centre-ville et du quartier Saint Martin. D'une surface d'environ 6 550m², il est soumis aux dispositions du plan d'exposition des bruits de l'aérodrome Biarritz Pays basque qui y interdit donc la construction d'immeuble collectif d'habitations (les constructions nouvelles ne doivent pas augmenter le nombre d'habitants soumis au bruit).

Ce terrain est actuellement occupé par :

- L'ex-société GARAGE FRANCO AMERICAIN HONTEBEYRIE SARL, située au 47 de l'avenue Kennedy à BIARRITZ qui était spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de véhicules automobiles. Les locaux ont notamment été régulièrement occupés par des expositions temporaires en saison estivale. Le terrain est aujourd'hui en friche.
- Un bâtiment ancien vacant au sud de la parcelle au droit de l'avenue Kennedy
- Et un immeuble d'habitation vacant au nord intégré dans la zone depuis la modification n°9.

Les espaces non bâtis sont en majeure partie artificialisés. Une bande le long de l'avenue est destinée à accueillir à terme un espace végétalisé.

L'objectif de la collectivité est de permettre la mutation de cette friche commerciale afin d'optimiser le foncier en tissu urbain et de marquer l'entrée dans le centre-ville.

2. DIVERSIFICATION DES DESTNATIONS AUTORISEES

Pour faciliter la mutation du site, la commune y diversifie les destinations autorisées.

Ainsi, lors de sa création le secteur était destiné à accueillir des installations touristiques, essentiellement hôtelières. Par modification, y ont été autorisés les bureaux et services. Aujourd'hui, il est proposé d'y ajouter les commerces notamment pour permettre l'implantation d'un restaurant.

Nous n'avons pas plus de précisions à ce jour sur ce projet.

La collectivité souhaite maîtriser le type d'implantations commerciales ; pour cela elle limite leur surface de plancher autorisée à 550m².

3. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

3.1. CONDITIONS D'IMPLANTATIONS DES BATIMENTS :

Les implantations de bâtiments seront autorisées à l'alignement sur l'avenue du lac Marion (aujourd'hui à 5m de l'alignement) afin d'optimiser la ressource foncière et de marquer l'angle formé avec l'avenue Kennedy.

Le recul d'implantation actuel est maintenu sur l'avenue Kennedy (végétalisation).

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 : 24/09/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 24/09/2018

3.2. EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol maximale est augmentée de 50% à 60% avec une volonté de densification et d'optimisation. Notons que cette augmentation n'affecte pas le coefficient de pleine terre prévu dans le règlement.

3.3. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Le PLU opposable autorise actuellement les constructions d'une hauteur maximale de 9m à l'acrotère et 12,50m au faîtage porté à 10m et 14m pour les destinations touristiques et hôtelières (R+2+C).

La modification augmente les hauteurs autorisées à 10,6m et 14,1m pour tous les bâtiments sur l'ensemble du secteur à l'exception de la partie longeant l'avenue du lac Marion.

En effet, sur l'angle de l'avenue du lac Marion et de l'avenue Kennedy, il est prévu des règles spécifiques. Le règlement souhaite ici autoriser des hauteurs plus importantes équivalentes à un R+3 sur l'ensemble du bâtiment avec une possibilité de surhauteur à R+4.

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

→ ÉMET un avis FAVORABLE concernant le projet de modification simplifiée n°2 du P.L.U. de BIARRITZ.

Il insiste sur la nécessité d'assurer la qualité de l'insertion paysagère et de la végétalisation lors de l'instruction du permis de construire pour un projet situé dans un secteur déjà urbanisé et très passant.

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 : 24/09/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 24/09/2018

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Syndicat mixte du SCOT du Pays Basque et du Seignanx
Numéro de l'acte	BS2018091301
Nature de l'acte	DE - Délibérations
Classification de l'acte	2.1 - Documents d urbanisme
Objet de l'acte	Avis sur le projet de modification simplifiée n 2 du PLU de BIARRITZ
Statut de la transmission	8 - Reçu par Contrôle de légalité
Identifiant unique de télétransmission	064-256404278-20180924-BS2018091301-DE
Date de transmission de l'acte	24/09/2018
Date de réception de l'accuse de réception	24/09/2018