



Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx
 19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 21 JANVIER 2021

Extrait du registre des décisions du Bureau

Le bureau syndical s'est réuni dans la salle Sanoki à Itxassou le 21 janvier à 18h30, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 15 janvier 2021.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Absents ou excusés	Procuration à	
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BACH Fabrice-Sébastien (N'a pas pris part au vote)			
		BERARD Marc			
		DE PAREDES Xavier			
			LACASSAGNE Alain		
	Sud Pays Basque	DAGUERRE ELIZONDO M-Christine			
		EUSTACHE Dany			
		GOYHETCHE Ramuntxo			
	Errobi	CARRÈRE Bruno			
		LABÈGUERIE Marc			
	Nive-Adour	CIER Vianney			
		SAINT ESTEVEN Marc			
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arño			
		HARAN Gilles			
	Amikuze	DAGUERRE Mayie			
ETCHEBER Peio					
Garazi-Baïgorry		BARETS Claude			
		COSCARAT Jean-Michel	GASTAMBIDE Arño		
Soule	ELGART Xabi	IRIART Jean-Pierre			
Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André				
	GOYTY Xalbat				
Pays de Bidache	AIME Thierry	LASSERRE Jean-François			
C. de communes du Seignanx	DUFAU Isabelle				
	PEYNOCHE Gilles				

Date d'envoi de la convocation : 15/01/2021 Membres du Bureau en exercice : 25 Membres du Bureau présents : 21 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations): 21
--

Décision n°2021-01– Urbanisme : Avis sur le projet de modification n°12 du PLU de Biarritz

Le Bureau du Syndicat Mixte du SCoT est sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour émettre un avis en tant que Personne Publique Associée (PPA) sur la modification n°12 du PLU de BIARRITZ.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours constitue un moyen important pour le Syndicat de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur.

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

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.

Par souci de cohérence de la posture du Syndicat, cet examen ne peut désormais plus être complètement décontextualisé des grands principes qui guident les avis du Syndicat et les travaux du SCoT Pays Basque & Seignanx.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec attention de ce projet de modification du PLU de Biarritz, lors de la séance du 21 janvier 2021, où Madame Maud CASCINO, adjointe à l'urbanisme de la Mairie de Biarritz est venue présenter les objectifs de cette modification.

1. MODIFICATIONS DES SERVITUDES DE DIVERSITE SOCIALE

La modification n°10, en date de 2017, avait fait évoluer les secteurs de diversité sociale afin de mieux encadrer la production de logements neufs et de développer une offre régulée (il s'agissait d'une première étape dans la mise en compatibilité du PLU avec le PLH Côte Basque Adour).

Dans le PLU en vigueur, cette production de logements sociaux imposée concerne les logements locatifs sociaux soumis à la loi SRU tels que définis à l'article L.302-5 du code de l'urbanisme. La loi ELAN est venue ajouter des catégories de logements à la définition précédemment en vigueur et notamment les logements en accession sociale faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS).

Avec ce projet de modification, il s'agit de rendre possible la production en BRS préconisé, entre autres, par le PLH Pays Basque arrêté en février 2020.

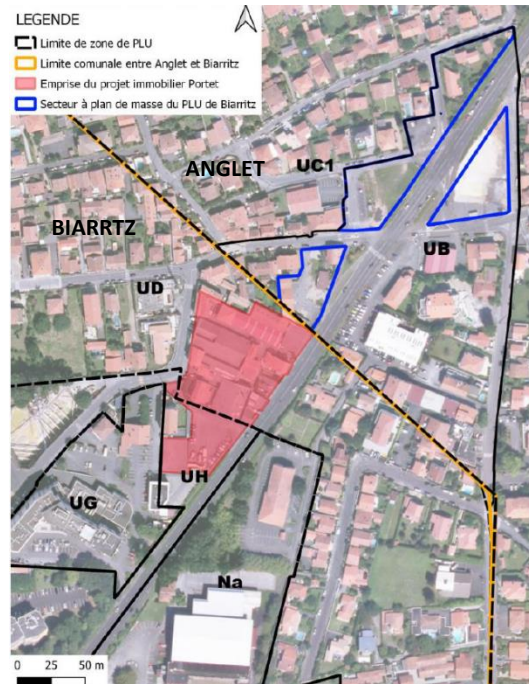
SEUILS	REGLE EN VIGUEUR	REGLE PROJETEE
de 5 à 12 logements ou de 400 m ² à 800 m ² de surface de plancher	au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux)	au moins 30 % de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation
de 13 à 50 logements ou de 801 m ² à 3500 m ² de surface de plancher	au moins 50 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont : au moins 40 % de logements PLAI ou PLUs et un maximum de 10 % de logements locatifs sociaux PLS, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux)	au moins 50 % de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation dont au maximum 30% en accession sociale ou en PLS
de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m ² de surface de plancher	au moins 70 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont : au moins 50 % de logements PLAI ou PLUs et un maximum de 20 % de logements locatifs sociaux PLS, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux)	au moins 70 % de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation dont au maximum 30% en accession sociale ou en PLS

2. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE SITE DE LA CARROSSERIE PORTET LE LONG DU BOULEVARD DU BAB

Le site du projet concerné par la modification se situe en limite d'Anglet sur le Boulevard du BAB et est limitrophe du quartier de Larochefoucauld en pleine mutation. En effet, un projet urbain visant la structuration de la centralité urbaine et l'évolution du boulevard du BAB en avenue urbaine y est en cours. Le Bureau du syndicat du SCoT s'était prononcé favorablement sur les modifications de PLU d'Anglet engageant cette démarche (en bleu ci-dessous).

Sur Biarritz, il est proposé d'autoriser sur le site de projet (carrosserie Portet – en rouge ci-contre), qui fait déjà l'objet d'un permis de construire prévoyant la construction de 92 logements dont 40% de logements sociaux et des bureaux, une majoration du volume constructible en application de l'article L.151-28-2° du code de l'urbanisme pour permettre les attiques.

Cette majoration des droits à construire est autorisée pour la réalisation de programmes de logements intégrant des logements sociaux.



Localisation du projet immobilier sur le site de la carrosserie Portet
 Réalisation : APGL

Elle serait fixée à 35% du volume global supplémentaire dans une limite de 12,5m de hauteur à l'égout du toit (soit R+3).

Il est également proposé de réduire la distance d'implantation des constructions par rapport à l'axe du Boulevard afin de mettre en cohérence projets biarrots et anglois.

3. MODIFICATIONS DES REGLES DE FORMES URBAINES

3.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA HAUTEUR DES BATIMENTS

Dans les zones UA et UB du PLU de Biarritz, les hauteurs maximales possibles de bâtiments sont définies à la parcelle sur le règlement graphique, comme suit :

La hauteur des constructions est fixée par le plan de P.L.U., au 1/2000è ci-annexé, par mention des hauteurs autorisées par parcelles ou groupe de parcelles par les référence "R", "1", "2", "3", "4" et "5" soit :






niv.	Altitude maximale autorisée:	nombre de niveaux habitables autorisés:
"R"	4 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8 m au faitage	rez de chaussée et 1 étage en comble
"1"	6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10 m au faitage	rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble
"2"	8,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 14 m au faitage	rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble
"3"	12,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18 m au faitage	rez de chaussée + 3 étage et 1 étage en comble
"4"	15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21 m au faitage	rez de chaussée + 4 étage et 1 étage en comble
"5"	18 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24 m au faitage	rez de chaussée + 5 étage et 1 étage en comble

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

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.

Ces règles permettent de garantir une harmonie architecturale des quartiers. Toutefois, certaines hauteurs inscrites ne semblent pas pertinentes. La présente modification propose de « corriger » ses hauteurs non adaptées sur certaines parcelles, pour assurer une meilleure cohérence avec le tissu urbain limitrophe.

<p>Parcelle AK77 Rue de Courasson</p> <p>De « 1 » à « 2 »</p>	
<p>Parcelle BC61 Rue de Proutz</p> <p>De « 1 » à « 2 »</p>	
<p>Parcelle BH86 Passage Jean Cocteau</p> <p>De « 1 » à « 2 »</p> <p>Une modification de l'AVAP valant Site patrimonial remarquable sera également opérée</p>	
<p>Parcelle BA6 Avenue Edouard VII</p> <p>De sans prescriptions équivalent à « 1 » à « 6 » en adéquation avec les règles de l'AVAP et le projet de requalification de l'hôtel Bellevue</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="555 1451 863 1854">  <p>VUE DEPUIS L'AVENUE EDOUARD VII SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ</p> </div> <div data-bbox="948 1451 1256 1854">  <p>VUE DEPUIS LE BD CHARLES DE GAULLE SOURCE : MAIRIE DE BIARRITZ</p> </div> </div> <p>Ajout du niveau « 6 » : 21m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27m au faitage soit R+6+comble</p>

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

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.

<p>Parcelle BH105 Avenue Carnot</p> <p>De sans prescriptions équivalent à « 1 » à « 2 »</p>			
<p>Parcelle AZ52 Avenue de Verdun</p> <p>De « 1 » à « 2 »</p>			

3.2. INTEGRATION D'UNE DISPOSITION PARTICULIERE POUR LES BATIMENTS EXISTANTS PRESENTANT UNE HAUTEUR SUPERIEURE A CELLE PREVUE AU PLU

Il s'agit d'autoriser les extensions de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux hauteurs maximales autorisées dans le PLU dans le même gabarit que la construction existante.

Il est proposé d'intégrer une dérogation ainsi rédigée : « *Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager* ».

3.3. INTEGRATION DE PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES LUCARNES AU BATI

Il est proposé de compléter l'article 11 par des prescriptions destinées à assurer une bonne intégration des lucarnes sur le bâti en conformité avec l'AVAP qui comprend un lexique et des schémas illustratifs. Ainsi, le règlement intégrera deux nouveaux alinéas :

- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, à baie plus étroite que celles des fenêtres de façade et positionnées dans l'axe d'une fenêtre située au niveau inférieur
- Les lucarnes de type chien-couché, chien assis, à guitare, à joue galbée ou en trapèze sont interdites.

3.4. RECTIFICATION DE L'ARTICLE 13

Les dispositions concernant l'entretien et le remplacement des arbres morts n'interviennent pas lors de l'instruction des autorisations de construire et ne font pas l'objet d'un contrôle administratif. Il est donc proposé d'exclure les dispositions traitant de ces sujets du règlement.

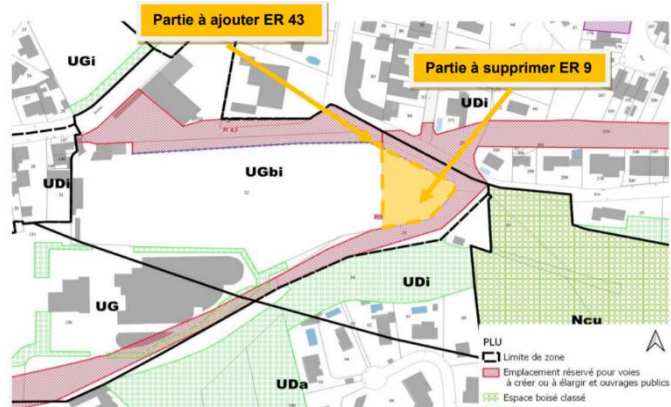
3.5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 ZONE AU (projet de rénovation du cinéma « le Royal »)

Dans le projet de rénovation du cinéma le Royal, il est prévu d'agrandir le balcon situé au premier étage pour abriter les spectateurs. Or, le règlement en vigueur ne le permet pas. Il est donc proposé une règle dérogeant à la règle générale de la zone UA, uniquement pour les établissements à usage de cinéma.

4. MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°9 ET N°43 (SECTEUR MILADY)

L'ER n°9 a été défini pour réaliser, entre autre, un rond-point à l'intersection des rues Minjogo et Pierre de Chevigné. Cette réalisation n'étant plus jugée utile, il est proposé de réduire l'ER n°9 de la surface qui devait lui être dédiée.

L'ER n°43 a été défini pour réaliser une voie de circulation douce à destination des plages. Il est proposé de rectifier son périmètre pour faire jonction entre les deux ER.



Monsieur Fabrice-Sébastien BACH, membre du Bureau et Adjoint à Biarritz, quitte l'assemblée et ne prend donc part ni au débat ni au vote.

Le Bureau Syndical après en avoir débattu et délibéré, a souhaité distinguer les différentes composantes de cette modification :

➔ CONCERNANT LES MODIFICATIONS DES REGLES RELATIVES AUX FORMES URBAINES, A LA HAUTEUR DES BATIMENTS, AINSI QUE LA RECTIFICATION DES PERIMETRES DES EMPLACEMENTS RESERVES N°9 ET N°43, LE BUREAU A EMIS, A L'UNANIMITE, UN AVIS FAVORABLE

➔ CONCERNANT LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE : LE BUREAU A EMIS, A L'UNANIMITE, UN AVIS DEFAVORABLE, CONSIDERANT QUE LES EVOLUTIONS PROPOSEES DIMINUAIENT LE NIVEAU D'EXIGENCE D'UNE REELLE MIXITE SOCIALE DANS LES OPERATIONS DE CES SECTEURS SPECIFIQUEMENT DESIGNES DE « DIVERSITE SOCIALE »

La suppression des critères relatifs à la production de logements en PLAI ou PLUs, affaiblit notablement la capacité réelle de la collectivité à favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les secteurs pourtant fléchés en diversité sociale.

La nouvelle règle proposée est donc moins engageante que celle actuellement en vigueur.

Cette modification est en contradiction avec les objectifs du SCoT, qui prévoit que les PLU mettent en œuvre des moyens règlementaires les plus à même d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux fixés par le SCoT ou par la loi SRU (complétée par la loi ELAN), pour les communes qui y sont soumises.

Si les élus ont salué l'intégration de l'acquisition sociale en BRS (bail réel solidaire), ils ont considéré qu'elle ne devait pas s'opérer au détriment de la production de logements PLAI ou PLUs, mais bien en complément additionnel. Les élus voient mal comment en réduisant la portée de la règle concernant le locatif social, la commune sera davantage en mesure de résorber son déficit d'offre de logements locatifs sociaux, au sens de la loi SRU.

➔ CONCERNANT LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES AU PROJET EN COURS SUR LE SITE DE LA CARROSSERIE PORTET, LE BUREAU A EMIS UN AVIS DEFAVORABLE, A L'UNANIMITE, CONSIDERANT QU'IL NE DISPOSAIT PAS DES EXPLICATIONS SUFFISANTES POUR COMPRENDRE LA DESTINATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE SUPPLEMENTAIRE AUTORISE

Si le fait d'actionner la majoration du volume constructible autorisée pour les programmes intégrant des logements sociaux n'a pas fait débat, c'est la destination du volume généré par cette opération qui - faute d'explications et de justifications suffisantes - a jeté un doute sur l'intention finale.

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 15/02/2021 - Certifié exécutoire le : 15/02/2021

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.

D'autant plus que ce programme n'intègre que 40% de logements locatifs sociaux sur les 92 logements autorisés, puisqu'il a bénéficié au moment du permis de construire initial d'une ancienne règle, désormais très insuffisante au regard des règles actuellement applicables dans les secteurs de diversité sociale.

Le Président,



Marc BERARD