

## VILLE DE BIARRITZ

### Elaboration de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

*Compte rendu de la commission locale n°2 du jeudi 2 Juillet 2015*

#### Etaient présents :

- Élus :
  - M. VEUNAC, Maire de Biarritz
  - Mme MOTSCH, adjointe à l'urbanisme et à la vie urbaine
  - Mme CASTAIGNEDE, adjointe à la culture et au patrimoine
  - M. BARUCQ, adjoint à l'environnement et à la jeunesse
- Représentants des administrations :
  - Représentant le Préfet : M. MAGIS, DDTM
  - Représentant la D.R.E.A.L. : Mme PUCHEU
- Membres comme personnes qualifiées au titre de la protection du patrimoine :
  - M. REBEYROL
  - M. PERRET
- Membres comme personnes qualifiées au titre des intérêts économiques :
- Associé à l'étude de l'A.V.A.P, avec voix consultative :
  - Mme LE GOFF-DUCHATEAU, Architecte des Bâtiments de France
  - M. MARTIN, STAP
- Personnes présentes, équipe chargée de l'étude AVAP, non membres de la commission :
  - M. WAGON, chargé d'étude A.V.A.P - GHECO, urbanistes
  - Mme JAFFRÉ, chargée d'étude A.V.A.P - GHECO, urbanistes
  - Mme TEULE, paysagiste équipe GHECO
- Personnes présentes, techniciens non membres de la commission :
  - M. LANDRIN, Directeur Général en charge du projet
  - M. TOURRET, Directeur service urbanisme ville de Biarritz
  - M. GONZALEZ, instructeur ADS, service urbanisme Ville de Biarritz
  - Mme MABILLE, Directrice Développement Urbain, agglomération Côte Basque Adour

#### Membres de la commission absents-excusés :

- Élus :
  - Mme MIMIAGUE, adjointe au logement et à l'habitat
- Membres comme personnes qualifiées au titre des intérêts économiques :
  - M. HEGUY
  - M. LEPINE
- Représentants des administrations :
  - Représentant la D.R.A.C. : M. EYMARD

---

Objet de la réunion :

A - Périmètre de l'AVAP

B - Règlement et définition des catégories de protection

**PREAMBULE - Tenue de la Commission Locale de l'AVAP**

Il est rappelé que conformément à l'article 4.2 du règlement intérieur de la CL-AVAP, la présidence est assurée par le Maire.

Huit (8) des Douze (12) membres de la CL-AVAP sont présents. La majorité des membres étant présente, la CL-AVAP peut valablement délibérer (cf. art. 4.1 du règlement).

M. le Maire introduit la séance. Mme MOTSCH rappelle l'ordre du jour et passe la parole à M. WAGON.

**A - Périmètre de l'AVAP**

M. WAGON présente la carte du périmètre de ZPPAUP en vigueur et la proposition de périmètre élargi de l'AVAP; le nouveau périmètre intègre :

- des quartiers à valeur paysagère et environnementale, peu ou pas bâti
- des quartiers urbains à valeur culturelle, architecturale, urbaine...

**Les secteurs ou quartiers « paysagers » :**

Mme TEULE rappelle l'évolution historique du site et des entités paysagères de la ville. Elle souligne notamment :

- Le village originel (occupé par des pêcheurs, marins)
- L'apparition des villas
- La disparition du réseau hydrographique au nord du territoire
- La richesse du paysage hydrographique au sud et du végétal (masses boisées, crêtes végétalisées...)

Elle insiste sur la grande richesse paysagère liée à la présence de l'eau :

- salée : littoral, « image » de la ville
- douce : lacs et ruisseaux

Elle présente les fiches de définition sur les entités suivantes :

- Les paysages littoraux
- Les paysages des secteurs boisés et humides
- Les paysages agricoles

**A. Les paysages littoraux**

1. La pointe Saint-Martin
2. De la Pointe Saint Martin au Rocher du Basta
3. Le plateau de l'Atalaye
4. De la Côte des Basques à la Milady
5. Ilbarritz

- B. Les paysages urbains  
Pour mémoire
  
- C. Les paysages des secteurs boisés et humides
  1. Le bois de Tamamès
  2. Le ruisseau de Chardinéou
  3. Le ruisseau Haitzura
  4. Le ruisseau de Barchalot
  5. Le lac Marion
  6. Le lac Mouriscot
  7. Quartier Silhouette
  
- D. Les paysages agricoles - Landes de Mérim

L'analyse sur chaque entité est assortie d'une grille comportant les 6 référents, cités au Code du Patrimoine, qui peuvent justifier la prise en compte en AVAP :

- culturel,
- architectural,
- urbain,
- paysager
- historique,
- archéologique.

M.WAGON propose que lorsque au moins 3 de ces référents sont reconnus, l'insertion au périmètre de l'AVAP s'impose.

#### **La dimension « environnementale » des espaces « naturels » et paysagers :**

Mme JAFFRE restitue les analyses du bureau d'étude environnemental GEOCIAM :

- La carte de « protection » : Natural 2000
- La carte des zones d'inventaires (ZNIEFF - ZICO)
- La carte des réservoirs de biodiversité SCOT
- La carte du réseau écologique (corridors/réseaux écologiques)

Sur l'entité « Rochers et falaises maritimes » :

- Intérêt patrimonial très élevé
- Nidification espèces sensibles
- Espace à protéger, à intégrer dans l'AVAP

Sur l'entité « lacs, étangs, zones humides associées » :

- sites d'accueil pour l'avifaune migratrice, localisation à proximité du littoral
- Mouriscot : réservoir biodiversité lié à l'eau (SCOT)
- lac Marion : pas de protection et pas caractérisé « réservoir de biodiversité au SCOT, mais études en cours et reconnaissance de l'importance environnementale

Sur l'entité de coupure verte du sud -est / quartier Silhouette :

- voie d'échange potentielle entre la nature présente en ville et les sources ou puits de biodiversité encore présents sur la périphérie ville/campagne.

#### **Les quartiers « urbains » inscrits dans le projet d'extension du périmètre AVAP :**

- Est Golf : quartier homogène à valeurs urbaines, paysagères
- Saint-Charles : quartier urbain à valeur historique et culturelle

- Del Carril : demeure « identitaire », valeur paysagère, culturelle, historique
- Voltaire : quartier homogène à valeur urbaine, culturelle (entre cimetière et quartiers plus denses)
- Rue du Brésil : quartier urbain à valeur paysagère
- Rue d'Espagne : quartier dense à valeur urbaine
- Sud lac Mouriscot : quartiers peu dense, limite entre le lac et la voie ferrée
- Landes de Mérim/Silhouette : bâti dispersé, peu dense ; dernier paysage « bocager », agricole potentiel

### Questions/débat :

Quelles incidences du « périmètre élargi » en termes de surfaces et de nombre d'immeubles concernés ?

M. WAGON explique qu'on passerait d'environ

- 300 ha (ZPPAUP) à 600 ha (AVAP) en termes de surface (environ la moitié du territoire communal - 11 600 ha).
- 3 870 immeubles (ZPPAUP) à 5 490 immeubles (AVAP) (Nota : immeuble = volume bâti).

Mme LE GOFF-DUCHATEAU souligne les efforts remarquables des biarrots sur les travaux et les projets et l'importance du suivi par le service urbanisme de la Ville (avec la mission de conseil de M. WAGON).

Elle est favorable à l'extension du périmètre qui répond à des motivations claires et justifiées. Toutefois au vu de l'augmentation du nombre de dossiers à traiter avec un périmètre élargi elle insiste sur la nécessité de « structurer » les modalités d'échanges entre la ville et le STAP, pour hiérarchiser et organiser le traitement des dossiers. La mise en place d'une « permanence STAP » en Mairie pourra être envisageable.

Face aux incidences de la loi ALUR (notamment suppressions de la Surface minimale des terrains et du COS), l'AVAP peut être un élément de contrôle / régulation de l'urbanisation.

Elle rappelle le projet de réforme du code du patrimoine, qui risque de transformer à terme les AVAP en PLU ou PLUi « patrimoniaux », mais sans pouvoir au PLU maîtriser/réglementer les matériaux par exemple.

La démarche d'AVAP est primordiale pour la ville car ce sont ces études qui vont permettre de « réinjecter » au PLUi les enjeux de préservation et la trame réglementaire, en amont de la réforme.

Elle demande si le « bilan » de la ZPPAUP a été établi.

M. WAGON :

- Les protections sont satisfaisantes et ont permis de bien préserver le patrimoine de 1<sup>ère</sup> catégorie
- Sur les possibilités de démolition le règlement est trop approximatif: l'AVAP devra préciser ce qui peut être démoli ou pas (strictement) : sur certains d'immeubles on pourra :
  - Soit démolir
  - Soit conserver le volume sans surélever et entretenir l'immeuble dans l'esprit du bâti et de sa typologie
- Toutes les recommandations doivent être examinées et reversées au règlement strict quand cela est possible
- La règle de hauteur inscrite au PLU, si elle n'est pas reprise au PLUi, disparaîtra et permettra de densifier/surélever, démolir reconstruire plus « haut », ce qui aura des conséquences immédiates d'un point de vue « insertion » des projets de renouvellement urbain

M. le Maire souligne qu'il convient de trouver un juste équilibre entre « protection » et « possibilité de faire ». L'AVAP, tout comme la ZPPAUP, n'est pas une « cloche à fromage ».

M. le Maire propose à la commission d'exprimer son avis sur la proposition du périmètre :

- M. BARUCQ (adjoint environnement) : avis favorable, se félicite de la bonne prise en compte des milieux humides, boisements et espaces potentiellement agricoles. De ce fait, il comprend mieux l'intérêt de sa présence au sein de la CL-AVAP.
- M. MAGIS (DDTM) : pas d'observations, avis favorable
- Mme PUCHEU (DREAL): avis favorable, les sites naturels sont mieux pris en compte dans l'AVAP
- M. REBEYROL : avis favorable. Il souligne l'évolution de l'urbanisation sur Arbonne (en limite de BTZ) et l'intérêt de maintenir un « espace tampon / de transition » sur le secteur Sud-est / Silhouette.
- M. PERRET : avis favorable, toutefois il suggère d'intégrer toutes les parcelles comprises entre le lac Mouriscot et la limite communale de Bidart (quartier Chanteclerc et parcelles nues plus au sud), qui font partie de la même entité de « réservoir écologique » lié à l'eau et du même « paysage ».
- Mme CASTAIGNEDE (adjointe culture et patrimoine) : avis favorable. Elle demande comment va se faire la concertation avec la population pour expliquer aux habitants des quartiers urbains notamment qu'ils vont être intégrés au périmètre AVAP.  
Réponse Mme MOTSCH: Un plan de communication est en cours d'élaboration. La concertation est obligatoire (exposition, réunions publiques, articles dans le journal municipal, plaquette, site internet...)
- Mme MABILLE (agglomération) : avis favorable ; elle rappelle le contexte du PLUi et les grands axes/objectifs du projet :
  - Axe 1- paysage et patrimoine, axe fort partagé, le PLUi n'effacera pas les réglementations et protections des PLU en vigueur, même dans le « détail »
  - Axe 2 - biodiversité et trames vertes et bleues : elle attire l'attention de la commission sur l'enjeu de protection « agricole » (2 volets « activité » et « foncier à valoriser » : point important sur le secteur de Silhouette
  - Axe 3 - Eau (dont SD de gestion des eaux pluviales)

L'AVAP est une servitude qui sera à intégrer dans la démarche PLUi ; le PLUi devra tenir compte des études réalisées à l'échelle communale, infra communale.

M WAGON insiste sur l'importance du PADD du PLU et sur le futur PADD du PLUi : le rapport de présentation de l'AVAP devra démontrer la compatibilité de l'AVAP avec les objectifs du PADD du PLU en vigueur mais aussi avec les objectifs du PADD du futur PLUi.

#### Conclusion du vote de la CL-AVAP :

- Le projet de périmètre élargi, avec extensions ouest Mouriscot à ajouter (proposition de M PERRET) est approuvé à l'unanimité des membres présents de la CL-AVAP.

## B - Règlement et définition des catégories de protection

M. WAGON expose les différentes catégories de la ZPPAUP et celles proposées à l'AVAP : on passe de 3 à 4 catégories.

On retient :

- 1ère CATEGORIE : PATRIMOINE BATI PARTICULIER PROTEGE, d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique  
Ces immeubles présentent un aspect « fini » par leur composition ; l'essentiel est composé d'œuvres d'architectes. On y trouve les 250 villas déjà protégées et des monuments particuliers (églises non classées MH, etc.
- 2ème CATEGORIE : PATRIMOINE BATI PROTEGE, d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique  
Ces immeubles sont représentatifs de l'histoire et du patrimoine quotidien de Biarritz ; ils doivent être maintenus. Leur modification est déterminée par leur type et le règlement.
- 3ème CATEGORIE : IMMEUBLES CONSTITUTIFS DE L'ENSEMBLE URBAIN OU D'ACCOMPAGNEMENT, d'intérêt urbain ou paysager  
Ces immeubles de moindre intérêt architectural ou historique sont nécessaires pour la continuité de l'espace urbain et du front bâti ; leur modification est conditionnée par le respect de leur type et leur remplacement par le respect des continuités paysagères ou architecturales
- 4ème catégorie IMMEUBLES NON REPERES COMME PATRIMOINE ARCHITECTURAL  
Leur démolition est possible, la reconstruction est soumise aux règles relatives aux constructions neuves.

Les règles de hauteurs sont essentielles sur la ville, elles devront être versées au plan réglementaire de l'AVAP pour ne pas disparaître dans le cadre du PLUi. L'AVAP doit réglementer les implantations ET les hauteurs.

Mme MOSCH demande de présenter une « illustration » de ces catégories de protection.

M. WAGON et Mme JAFFRE présentent l'inventaire réalisé sur la rue d'Espagne :

a/ Exemples d'immeubles remarquables à protéger

b/ Questions soulevées auxquelles le règlement de l'AVAP devra apporter les éléments de réponses :

- Quels sont les immeubles qu'on ne doit pas démolir ?
- Importance de la « symétrie » et de composition de la façade sur la majorité des immeubles. Quid de nombreux immeubles qui ont été modifiés/altérés dans leur composition ? Exemples :
  - partagés en 2 logements avec création d'une 2<sup>e</sup> porte d'entrée par exemple

- transformés en commerces en rez de chaussée : transformation de fenêtres en baies commerciales
  - extension(s) latérale(s) ou en avancée (vérandas, extension commerciale, terrasse couverte...) qui déséquilibrent le gabarit de l'immeuble intéressant dans son volume originel
- Menuiseries des ouvertures : Quid en cas d'hétérogénéité des matériaux (bois, pvc, aluminium...) et/ou de la composition des ouvertures (nombre de carreaux, baies sans carreaux, porte fenêtres...) ?
- Disparition de clôtures dont l'intérêt est d'accompagner quasi systématiquement des séquences de rue entières, lorsque les immeubles sont implantés en recul

Mme PUCHEU demande quelle sera la protection des jardins ? Certains jardins sont intéressants et accompagnent, mettent en valeur certains édifices ; la règlementation des clôtures est importante pour la valorisation d'immeubles et de jardins et pour protéger l'identité de certains quartiers.

M. WAGON précise que la question des espaces verts devra faire l'objet d'une CL-AVAP lorsque la commission technique aura affiné le sujet.

M. REBEYROL souligne l'importance de mesures de protection des arbres.

Les élus demandent que les canisses et clôtures non intégrées soient interdites

Conclusion du vote de la CL-AVAP :

- L'intégration des règles de hauteurs dans l'AVAP est approuvée à l'unanimité des membres présents de la CL-AVAP.