

## VILLE DE BIARRITZ

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

*Compte rendu de la commission locale n°5 du mardi 28 mars 2017*

#### Etaient présents :

- Membres comme Élus :
  - M. VEUNAC, Maire de Biarritz
  - Mme MOTSCH, adjointe à l'urbanisme et à la vie urbaine
  - M. BARUCQ, adjoint à l'environnement et à la jeunesse
  - Mme MIMIAGUE, adjointe au logement et à l'habitat
  - Mme CASTAIGNEDE, adjointe à la culture et au patrimoine
- Membres comme Représentants des administrations :
  - Représentant du Préfet : Mme PUCHEU (procuration de Mme SOLABERRIETA)
  - Représentant la DREAL : Mme PUCHEU
  - Représentant la D.R.A.C. : M. EYMARD
- Membres comme personnes qualifiées au titre de la protection du patrimoine :
  - M. PERRET
  - M. REBEYROL
- Membres comme personnes qualifiées au titre des intérêts économiques :
  - M. LEPINE
- Associée à l'étude de l'A.V.A.P, avec voix consultative :
  - Mme LE GOFF-DUCHATEAU, UDAP 64
- Personnes présentes, équipe chargée de l'étude AVAP, non membres de la commission :
  - M. WAGON, chargé d'étude A.V.A.P – GHECO, urbanistes
- Personnes présentes, techniciens non membres de la commission :
  - M. LANDRIN, Directeur Général des Services Ville de Biarritz
  - M. TOURRET, Directeur Général Adjoint Pole Urbanisme et Aff. Juridiques Ville de Biarritz
  - M. GONZALEZ, Chef de projet, service urbanisme Ville de Biarritz
  - Mme MABILLE, Développement Urbain, Communauté d'Agglomération Pays Basque

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

- Membres comme personnes qualifiées au titre des intérêts économiques :
  - M HEGUY

## **Objet de la réunion : Avis de la CL-AVAP sur le projet d'AVAP avant arrêt par le Conseil Municipal**

Le projet d'AVAP a été adressé en version numérique à l'ensemble des membres de la CL-AVAP (et un dossier papier à la DRAC) ; il comprend les pièces suivantes :

- 01 - RAPPORT DE PRESENTATION
  - 01a - DIAGNOSTIC (A4)
  - 01b - Recueil de documents principaux (A3)
  - 01c - Tableau informatif des immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie (A3)
  - 01d - Report des périmètres de l'AVAP sur le cadastre de 1937 (A0)
  - 01e - Etude générale des clôtures (A4)
- 02 - REGLEMENT (A4 recto-verso)
- 03 - PLANS REGLEMENTAIRES
  - 003 - Plan d'ensemble au 1/5000e (A0)
  - 003' - Plan de synthèse périmètres et secteurs (A3)
  - 03a - Plan A – Nord (A0)
  - 03b - Plan B – Centre Ouest (A0)
  - 03c - Plan C – Centre est (A0)
  - 03d - Plan D – Centre Sud (A0)
  - 03e - Plan E – Sud (A0)

M. Gonzalez a constitué une note de présentation synthétique complémentaire, distribuée en séance. Il précise que la concertation est close.

### **PREAMBULE – Tenue de la Commission Locale de l'AVAP**

M. Gonzalez précise que le quorum est atteint

Dix (10) des douze (12) membres de la CL-AVAP sont présents ; un (1) membre dispose d'une (1) procuration.

La majorité des membres étant présente ou représentée, la CL-AVAP peut valablement délibérer (cf. art. 4.1 du règlement).

### **INTRODUCTION**

Monsieur le maire introduit la séance et dit sa satisfaction de voir la procédure aboutir cette année.

Il remercie les personnes qui se sont engagées dans la conduite de ce dossier, Mme Motsch, le Service de l'Urbanisme, notamment M. Tourret et M. Gonzalez Chef de projet, l'équipe d'étude et l'architecte des Bâtiments de France.

Le Maire précise que l'étude de l'AVAP engagée à la fin du dernier mandat s'est déroulée sur trois ans sous l'actuelle municipalité. Le temps long s'est avéré nécessaire en raison de la dimension du site et du temps de maturation du projet. M. Wagon précise qu'il y a eu un temps d'échange et de partage avec le Service de l'Urbanisme pour qu'il s'approprie les formulations et fasse sienne l'AVAP.

Mme Motsch précise l'importance de l'AVAP pour la Ville, son développement, son attraction. Lors du congrès sur l'architecture balnéaire du dernier week-end, M. Bernard Toulhier, ancien directeur de l'Inventaire a fait part de la qualité de Biarritz et de son admiration pour les choix faits par le maire dans les années 90 et poursuivis maintenant par l'AVAP.

## PRESENTATION DE L'AVAP

Monsieur Wagon présente l'AVAP à l'aide d'un document PowerPoint. Il résume les points justificatifs du périmètre, à savoir :

La croissance urbaine composée de bâti d'intérêt patrimonial. Parmi les données majeures, le plan de 1937 donne l'étendu des espaces bâtis dont la conception relevait des dispositifs d'ensembles urbains traditionnels et était composé d'architectures typiques basques, balnéaires et classiques (néo-classiques) ; Les immeubles en béton étaient essentiellement du style Art-Déco. Après-guerre, sauf exception une architecture plus banalisée s'est développée. Le périmètre intègre l'essentiel du bâti de forte ou moyenne densité présent sur cette carte.

L'étude paysagère intègre les grands domaines dotés souvent de villas et les paysages emblématiques de la commune, tels les paysages littoraux, les paysages des lacs Marion et Mouriscot et les zones humides, les coulées vertes des vallons et le plateau de silhouette, dernier témoignage semi-rural du territoire ; l'expertise de Clémence Teulé paysagiste a permis de mieux définir les sites d'intérêt majeur.

Rappel de la typologie du bâti qui caractérise Biarritz ; son signalement permet d'adapter les règles et l'appréciation architecturale avec les principales références énoncées pour chaque type d'immeuble :

On trouve encore quelques fermes basques, composées en longueur avec la façade-pignon à l'est.

M. Wagon insiste l'importance des villas ou immeubles chalets, car même si d'architecture modeste, ils composent une grande partie du paysage urbain. Leur façade pignon, généralement plus hautes que larges rythment l'espace par la succession des verticalités. Leur présence est avérée par les textes qui mentionnent les chalets en immeubles locatifs, déjà avant le développement napoléonien et le terme est utilisé sur les cartouches et titres apposés en façades. Leur développement entre la dernière décennie du 19<sup>ème</sup> siècle et la veille de la première guerre mondiale est considérable ; nombre d'entre eux portent des datations chalet 1905, chalet 1907 etc...

Monsieur le Maire s'interroge sur l'origine du terme chalet et si son emploi est général. M. Wagon précise que cette appellation s'est développée avec le tourisme dès la fin du 18<sup>ème</sup> siècle ; on le trouve au niveau européen ; à l'origine en bois, il s'est développé en maçonnerie avec pour constante la façade principale en pignon et le toit débordant sur cette façade. Il semblerait que ce terme « chalet<sup>1</sup> » soit plus présent à Biarritz qu'ailleurs sur le littoral (il est plus rare en Bretagne).

M. Wagon montre que le type chalet, en raison du rôle de la façade-pignon, est proche par le principe et rejoint l'aspect de la maison basque. Ainsi chalets et maisons néo-basques formeront des ensembles pour parfois fusionner les deux architectures. Le thème chalet se décline aussi par les villas en équerre, dont le modèle est largement répandu, notamment par le modèle « Ile-de-France » (le « pavillon de banlieue »).

D'autres types sont nettement présents, tels les maisons bourgeoises à façades tripartites, dont l'axe de symétrie était fixé par la porte axiale et le balcon ; un type architectural achevé qui ne supporte pas l'altération de sa composition.

Enfin les villas balnéaires, anglo-normandes, néo-gothiques, etc. sont évoquées. Bien souvent de grande taille, elles participent à l'aspect fantastique de la ville.

Le centre-ville dispose de beaux immeubles art-nouveau, remarquables par leurs reliefs et leurs bow-windows en pierre et d'une élégante architecture Art-Déco.

L'architecture moderne, novatrice, est représentée par des édifices emblématiques (médiathèque, Cité de l'Océan, etc.) et quelques villas.

---

<sup>1</sup>PS : le chalet est attesté en France dès 1723, puis popularisé par Jean-Jacques Rousseau en 1761 dans la Nouvelle Héloïse (source Wikipédia)

## LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

Le dispositif réglementaire est composé de dispositions graphiques et écrites. Les dispositions graphiques comportent 2 niveaux : les prescriptions à la parcelle, à l'immeuble et les prescriptions par secteurs.

Le document graphique hiérarchise la protection du patrimoine bâti existant, à savoir,

- 1<sup>ère</sup> catégorie : les immeubles exceptionnels ou particuliers (l'architecture élaborée, emblématique, les « œuvres d'architectes »),
- 2<sup>ème</sup> catégorie : le bâti typique ou remarquable (on y trouve notamment l'essentiel des chalets),
- 3<sup>ème</sup> catégorie : Les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ou d'accompagnent (ils peuvent être remplacés, mais dans le respect de continuités architecturales ou urbaines),
- Puis les immeubles non repérés comme patrimoine, soumis au régime général du règlement,

Il en est de même pour les clôtures qui se distinguent entre les clôtures « à conserver », en général liées aux immeubles exceptionnels et les clôtures « à maintenir » (ou qui peuvent être remplacées) dans le respect de la continuité paysagère de l'espace public.

Les espaces verts se distinguent en trois familles :

- Les jardins d'agrément, en général l'espace vert qui accompagne l'architecture,
- Les parcs et jardins, espaces verts de plus grande dimensions, qui sont pour nombre d'entre eux des anciens domaines,
- Les masses boisées qui correspondent aux EBC du PLU.

Une carte synthétique des lieux de renouvellement urbain est présentée ; elle montre que l'équipe municipale et les services se sont mobilisés pour rechercher les lieux mutables, notamment pour satisfaire les besoins en logements sociaux.

Les secteurs se départagent en quatre familles :

- Les secteurs PA et PB correspondant au centre-ville, aux quartiers denses de patrimoine et aux ensembles formés des grandes villas
- Les secteurs PC et PH composé essentiellement des lotissements et des quartiers réalisés entre les deux guerres et d'espaces urbains d'accompagnement
- Le secteur PN qui couvre les espaces naturels, faiblement bâti, les lacs et leurs abords ; le secteur PNe correspond aux falaises qui sont l'objet de travaux de confortement.
- Des secteurs PE qui sont des « lieux à projets », dont l'insertion des projets est l'objet de projets d'ensemble ou particuliers pour lesquels il est impossible de donner des prescriptions précises, sauf le cadre des hauteurs.

Monsieur Wagon présente la carte des monuments classés et inscrits MH et précise que certains d'entre-eux génèrent un périmètre de 500 m qui « sortira » de l'AVAP. L'AVAP a pris en compte les paysages et entités liées aux monuments. Il faut donc modifier ces périmètres par une procédure appelée « Périmètre Délimité des Abords » (PDA), anciennement Périmètre de Protection Modifié (PPM).

Mme Le Goff-Duchâteau précise que la définition du périmètre de l'AVAP doit intégrer une réévaluation des périmètres de protection des Monuments Historiques (MH). En effet, la création de l'AVAP suspend l'application de la servitude des abords des monuments Historiques sur le territoire de celle-ci. Au-delà, les parties résiduelles de périmètre d'abords continuent de s'appliquer. Ces parties résiduelles peuvent donc être rectifiées/ supprimer dans le cadre d'une procédure de Périmètre Délimité des Abords. Il y aura deux types d'enquêtes publiques concomitantes portant d'une part sur l'AVAP et d'autre part sur les PDA.

## INSTRUCTION DES DOSSIERS DE DEMANDE D'AUTORISATION

Mme Le Goff-Duchâteau rappelle que l'importante augmentation de la surface entre la ZPPAUP et l'AVAP (et donc du nombre d'immeubles concernés) nécessite que la Ville renforce son dispositif d'instruction des dossiers de demande d'autorisation.

## QUESTIONS ET DEBAT

### Le secteur à projet n°5 : Secteur Milady-Gelos

Mme Motsch s'interroge sur le fait que le secteur PE n°5, correspondant au secteur des serres de Gelos, ne formalise pas mieux la continuité verte est-ouest ; de plus la hauteur maximale autorisée et portée à 12 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18,00 m au faîtage, soit l'équivalent d'un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée et 1 étage en comble.

Mme Motsch rappelle que ce secteur se situe dans le prolongement du vallonnement du ruisseau du Barchalot, correspondant à une ouverture du paysage sur l'ouest ; il croise l'axe nord-sud des avenues de la Milady et de Madrid qui est l'objet d'une réflexion pour sa mise en valeur. De plus, il s'agit d'anciens terrains des paysagistes Gelos qui ont imprimé leur style à nombre de jardins de Biarritz ; lors de sa communication, M. Toulhier a d'ailleurs cité le rôle des Gélos dans l'histoire de Biarritz.

Mme Le Goff-Duchâteau insiste pour sa part sur l'intérêt des lieux de mémoires.

M. Landrin évoque le soin à apporter à signer la mémoire des Gélos dans le traitement paysager du parcours est-ouest du Barchalot et le Chemin des Lacs.

Mme Motsch précise que le secteur devrait permettre, une fois la maîtrise foncière assurée, de développer les thèmes suivants :

1. Une trame verte d'une largeur à définir à vocation de « mobilité douce » sur la partie de la parcelle qui reliera la rue de Chevignée à celle de la Milady pour déboucher face au parking caisse d'épargne, cette trame pourra rejoindre les aménagements prévus sur l'entrée Sud de Biarritz.
2. Le souhait du transfert du centre-ville sur les terrains Gelos d'un groupe scolaire privé regroupant maternelle, élémentaire et collège, soit environ 300 élèves sur environ la moitié de l'assiette foncière.
3. L'étude sur l'autre moitié du foncier de la consolidation du pôle artistique ou de tout autre projet d'intérêt général.

Mme Motsch rappelle que ces 3 orientations ont été présentées aux élus de la majorité, approuvées par le SCOT et le Conseil d'administration de l'EPFL, il y a de nombreux mois déjà dans le cadre du dossier de la ZAD.

La Commission reconnaît l'importance des orientations présentées sur les terrains Gelos et approuve à l'unanimité que la hauteur pour toute future construction, d'intérêt général ou non, devra s'insérer harmonieusement dans un site au caractère environnemental marqué, en phase avec le gabarit général des bâtiments de la station d'épuration. La commission retient aussi le principe d'une trame verte sur la future voie de desserte intérieure de ces terrains ; Le projet devra aussi respecter la coulée verte existante du Barchalot passant au Sud de la station d'épuration.

M. Wagon précise que pendant le délai d'instruction de l'AVAP, la Ville pourra faire progresser les études de programmation sur le site (insertion d'un groupe scolaire, opération communale, études de l'entrée Sud de Biarritz, insertion des mobilités douces, réflexions sur la politique de stationnement sur l'entrée Sud, devenir des fonciers et projets d'intérêts généraux afin de remettre au Commissaire Enquêteur la solution proposée à prendre en compte. Cette étude se fera en lien avec l'Architecte Conseil de la Ville et l'ABF.

### **Espaces verts**

Mme Pucheu demande des précisions sur les espaces verts, notamment sur l'appellation « masses boisées ». M. Wagon précise qu'il s'agit de la reprise des EBC du PLU, mais sans rapport juridique avec le régime des EBC.

### **Le Graphisme des plans**

Mme Pucheu demande s'il y a une « normalisation » des plans. M. Wagon précise que le graphisme des AVAP n'est pas codifié. Elle fait part d'une difficulté de lecture. M. Wagon répond que cela est lié, bien souvent, à la manière d'utiliser le document, sur écran ou sur papier et suivant le type d'imprimante ou de traceur ainsi que de l'usage que l'on en fait suivant les différentes échelles de plans, ce dans les limites fonctionnelles du SIG. Le graphisme pourra être affiné pour l'édition définitive.

### **Typologie des constructions**

Mme Pucheu suggère que les typologies soient les mêmes sur le document graphique et dans le règlement. M. Wagon répond qu'il va étudier les conditions d'une harmonisation.

### **Cartouche des plans**

Mme Mabile précise qu'il faut préciser que les règles de hauteur à l'immeuble par 1, 2, 3, 4, 5... indiquées dans un cercle ne s'appliquent qu'en PA et PB.

### **Clôtures**

Mme Castagnede exprime son inquiétude sur l'évolution des clôtures. La commission reconnaît l'importance de l'attention portée aux clôtures. M. Tourret précise que le Service y apporte beaucoup d'attention.

L'étude réalisée par Maïlen Mintégui, sur les clôtures, a été jointe (en totalité) en annexe du diagnostic, en raison de la richesse de données et de la sensibilité du sujet.

### **Les documents**

M. Perret exprime sa satisfaction pour la qualité du document, notamment pour l'annexe qui regroupe des documents source. Il souhaite qu'une relecture « littéraire » soit faite pour en parfaire l'expression et corriger quelques points (exemple, page 18 du Rapport de Présentation : « personnages de rangs », pour « de haut-rang », etc.).

### **Présentation du patrimoine Biarrot**

M. Lépine insiste sur l'intérêt du document et sa portée sur la connaissance élargie de Biarritz notamment par une couverture de presse européenne. Une diffusion élargie est souhaitée, en impliquant Biarritz-Tourisme.

### **Les règles de hauteur**

M. Rebeyrol fait part de son expérience d'architecte quant à la difficulté de respecter le paysage de toitures lorsque la règle de hauteur se limite à une hauteur maximale ; cela pousse les architectes à produire des « cubes » pour exploiter le maximum du droit à construire (suite à la suppression du COS).

A Biarritz cette question est bien réglée. M. Wagon précise, en effet, que la hauteur des constructions est définie par deux côtes : l'égout et le faitage, avec un bonus pour l'architecture

de toitures, car la hauteur des acrotères de terrasses est fixée à la même hauteur que les égouts de toiture.

Mme Le Goff-Duchâteau précise qu'elle ne souhaite pas une interdiction générale de l'usage des couvertures terrasse. Dans l'AVAP la situation reste à l'appréciation des perspectives paysagères et des dominantes de formes dominantes.

### **Notion de temporaire et saisonnier**

Mme Solaberrieta s'interroge sur l'usage du mot temporaire, par rapport aux régimes d'autorisation. Après explications, on maintient les deux termes, en raison de la diversité des situations, notamment sur l'occupation du Domaine Public. A ce sujet Mme Motsch précise que la Ville élabore une charte des terrasses.

Le lexique précisera ces 2 notions.

### **Installation solaires**

M. Wagon fait part du dispositif : pas de panneaux sur les immeubles de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories ; limitation si visible de l'espace public en secteurs PA et PB ; dispositif allégé dans les autres secteurs.

Oubli et incohérence pages 155 et 157 du règlement : ajouter les immeubles de 2<sup>ème</sup> catégorie à l'interdiction de pose de panneaux thermiques ou photovoltaïques sur les immeubles.

### **Espaces verts**

Mme Pucheux s'interroge sur la notion de renouvellement des arbres, le boisement ne se gère pas obligatoirement par le remplacement arbre par arbre: « remplacer l'aspect quantitatif par « assurer le renouvellement par une essence locale adaptée » et remplacer « même essence » par « même port ».

Page 45 du Règlement : Corriger la coquille « 1 de terre végétale » par 1,00 m de terre végétale.

### **Synthèse de l'AVAP**

M. Eymard signale l'importance de la carte de la page 33 du diagnostic.

## **AVIS DE La COMMISSION LOCALE DE L'AVAP**

La Commission Locale de l'AVAP émet un avis très favorable au dossier présenté à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Les points évoqués lors du débat seront l'objet de correctifs ou de compléments.

## **PROCHAINES ETAPES**

- Présentation du dossier pour arrêt au Conseil Municipal du 11 avril 2017
- Présentation du dossier en CRPS (devenue CRPA, Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture) le 16 mai 2017
- Consultation des PPA (2 mois)
- Enquête publique août-septembre
- Examen des remarques et validation par la CL-AVAP
- Retour du dossier validé par l'Etat, pour création de l'AVAP par délibération du Conseil Municipal

## ETAT DE CORRECTIONS APORTEES AU DOCUMENT DIFFUSE POUR LA CL-AVAP

**Les coquilles, oublis ou erreurs manifestes suivants sont corrigés  
avant diffusion pour l'arrêt au conseil municipal,**

Coquille ou erreur	Correction faite
Sur le Plan 3b : Boulevard du Prince de Galle, entre le Port-Vieux et l'Établissement des Bains : Trame « Espace Minéral protégé » (hachurée biaise) apposée par erreur.	Suppression de la trame « Espace Minéral protégé » ; Extension de la trame « Espace Public urbain protégé » sur l'Esplanade du Port-Vieux. Extension du secteur PNe jusqu'au Port-Vieux.
Page 45 du règlement, corriger : Les parkings souterrains à condition de préserver une couche de 1,00 de terre végétale.	Correction : Les parkings souterrains à condition de préserver une couche de 1,00 m de terre végétale.
Cartouche des plans réglementaires : Préciser que les règles de hauteur à l'immeuble par 1, 2, 3, 4, 5... indiquées dans un cercle ne s'appliquent qu'en PA et PB. Ou Retirer la phrase de hauteur par défaut suivante (dont le dispositif relève de la pièce écrite) : en l'absence de prescription portée sur la parcelle, la hauteur est limitée à 6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 12 m au faîtage	En légende sur le cartouche, à droite des mentions R, 1, 2... dans les petits ronds », on écrit uniquement: «La hauteur maximale spécifique autorisée en application de l'article IV.1.4 du règlement", sans décliner les règles pour éviter toutes redondances.
Au rapport de Présentation, page 18 : corriger « Homme de rang » par de «homme de haut-rang ».	Fait
Oubli, pages 155 et 157 du règlement, concernant les panneaux solaires - Sur les bâtiments protégés o en 1 <sup>ère</sup> catégorie, ils sont interdits, Ajouter les immeubles de 2 <sup>ème</sup> catégorie à titre général	Correctif : - Sur les bâtiments protégés o en 1 <sup>ère</sup> <u>et 2<sup>ème</sup></u> catégories, ils sont interdits,
Dans liste des pièces : 01-e – Etude générale des clôtures (au lieu de « c »)	Fait



## ETAT DES POINTS A EXAMINER ET A PRENDRE EN COMPTE A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### Prise en compte des remarques des membres de la CL-AVAP,

Remarque	Point à étudier, à formuler et à prendre en compte
Secteur PE 5, anciens terrains Gelos et abords	<p>Mettre au point les prescriptions dans les objectifs de valorisation du site, à partir des points suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Une trame verte d'une largeur à définir à vocation de « mobilité douce » sur la partie de la parcelle qui reliera la rue de Cheigné à celle de la Milady pour déboucher face au parking caisse d'épargne voire rejoindre les aménagements prévus sur l'entrée Sud de Biarritz.</li> <li>2. Le souhait du transfert du centre-ville sur les terrains Gelos d'un groupe scolaire privé regroupant maternelle, élémentaire et collège, soit environ 300 élèves sur environ la moitié de l'assiette foncière.</li> <li>3. L'étude sur l'autre moitié du foncier de la consolidation du pôle artistique ou de tout autre projet d'intérêt général.</li> </ol>
Tout arbre abattu (de tronc de plus de 25cm de diamètre) doit être remplacé par une nouvelle plantation de même essence ou de même port sur l'unité foncière.	Introduire la notion de renouvellement par une essence locale adaptée.
Remplacer « même essence » par « même port »	Remplacer « même essence » par « même port »
Diagnostic et rapport de présentation.	Faire une relecture « littéraire » et apporter les correctifs pour la création de l'AVAP
Lexique	Compléter le lexique, notamment en précisant les notions de « temporaire » ou de « saisonnier
Typologie des immeubles	Harmoniser les typologies des immeubles entre les documents graphiques et le règlement
Graphisme	Affiner et adapter le graphisme au type d'usage final (papier et internet)