

VILLE DE BIARRITZ

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

Compte rendu de la commission locale n° 3 du vendredi 29 Janvier 2016

Etaient présents :

Élus :

- M. VEUNAC, Maire de Biarritz
- Mme MOTSCH, adjointe à l'urbanisme et à la vie urbaine
- Mme CASTAGNEDE, adjointe à la culture et au patrimoine
- Mme MIMIAGUE, adjointe au logement et à l'habitat

Représentants des administrations :

- Représentant la D.R.A.C. : M. EYMARD
- Représentant le Préfet : M. EYMARD, (procuration)
- Représentant la DREAL : M. EYMARD (procuration)

- Membres comme personnes qualifiées au titre de la protection du patrimoine :
 - M. REBEYROL
- Membres comme personnes qualifiées au titre des intérêts économiques :
 - M. LEPINE
- 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 MINTEGUI, paysagiste équipe GHECO
- Personnes présentes, techniciens non membres de la commission :
 - M. TOURRET, Directeur service urbanisme ville de Biarritz
 - M. GONZALEZ, instructeur ADS, service urbanisme Ville de Biarritz

Membres de la commission absents-excusés :

- Élus :
 - M. BARUCQ, adjoint à l'environnement et à la jeunesse
- Membres comme personnes qualifiées au titre de la protection du patrimoine :
 - M PERRET
- Membres comme personnes qualifiées au titre des intérêts économiques :
 - M HEGUY
- Associé à l'étude de l'A.V.A.P, avec voix consultative :
 - Mme LE GOFF-DUCHATEAU, UDAP 64
- Représentants des administrations :
 - Représentant du préfet : Mme SOLABERRIETA (Procuration faite à M. EYMARD, DRAC)
 - Représentant de la DREAL : Mme PUCHEU (Procuration faite à M. EYMARD, DRAC)

Objet de la réunion :

- A - Avancement de l'étude - Quelques chiffres
- B - Les secteurs urbains
- C - Le périmètre de l'AVAP
- D - Le règlement et la définition des catégories de protection
- E - Le planning prévisionnel

PREAMBULE - Tenue de la Commission Locale de l'AVAP

Sept (7) des douze (12) membres de la CL-AVAP sont présents ; Un (1) membre dispose de deux (2) procurations. La majorité des membres étant présente ou représentée, la CL-AVAP peut valablement délibérer (cf. art. 4.1 du règlement).

A - Avancement de l'étude - Quelques chiffres

B. WAGON rappelle les conclusions de la dernière CL-AVAP et ses conséquences.

B. WAGON confirme quelques chiffres permettant de quantifier l'évolution entre la ZPPAUP et l'AVAP :

- Surface de l'AVAP : 617 ha, soit environ la moitié du territoire communal de 11 600 ha (ZPPAUP : 300 ha).
- Nombre d'immeubles dans le périmètre de l'AVAP : 5 758 immeubles toutes catégories confondues (Nota : immeuble = volume bâti) (ZPPAUP : 3 870 immeubles). Dans l'état actuel du report graphique en cours au 05/01/2016), on dénombre :
 - o En 1^{ère} catégorie : 349 immeubles
 - o En 2^{ème} catégorie : 952 immeubles
 - o En 3^{ème} catégorie : 1044 immeubles

Le diagnostic « de terrain » (recensement du bâti intéressant à la parcelle et détermination du niveau d'intérêt du patrimoine bâti et non bâti) est en cours d'achèvement.

La concertation préalable avec le public se poursuit avec un « temps fort » qu'a constitué la réunion publique organisée le 12 janvier dernier à l'auditorium du Centre de congrès Bellevue (plus de 450 personnes accueillies).

M. EYMARD indique que la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) sera « pratiquement reconstituée » en début de semaine prochaine (1^{ère} semaine de février) et devrait pouvoir se réunir entre les mois de mai et juillet prochains. Il indique qu'une « autre commission » devrait remplacer la CRPS.

B - Les secteurs urbains

B. WAGON présente la carte des « quartiers », qui font chacun l'objet d'un chapitre au diagnostic. Les élus et autres membres de la CL-AVAP préfèrent la dénomination de « secteurs » plutôt que de « quartiers » (valeur propre à la vie communale et locale : associations, bureaux de vote ...).

Pour chaque secteur on décline : un rappel historique, les caractéristiques urbaines (formes urbaines, velum, implantations...), les usages et les critères paysagers.

L'analyse sur chaque secteur urbain est assortie d'une grille comportant une évaluation de son intérêt pour les 6 thèmes cités au Code du Patrimoine, qui peuvent justifier la prise en compte en AVAP : culturel, architectural, urbain, paysager, historique et archéologique.

B. WAGON propose que lorsque l'intérêt d'au moins 3 de ces thèmes est reconnu pour un secteur, l'insertion de celui-ci dans le périmètre de l'AVAP s'impose.

Cette identification des secteurs urbains et leur description vont donc permettre de justifier leur intégration ou non à l'AVAP.

Un travail identique est en cours de réalisation pour les quartiers « neufs », hors périmètre ZPPAUP et non retenus dans le projet de périmètre AVAP (par exemple Iraty, La Négresse, aéroport...).

Les observations :

- Simplifier les dénominations : le principe « un nom par secteur » :
 - « Kléber » et « Sabaou » distincts
 - « La Négresse » au lieu de « la gare - la Négresse »
 - « Golf » au lieu de « Golf - Trubert - Mourreu »
 - « Le Palais » au lieu de « Le Palais - Av. de l'impératrice - Av Edouard VII »
 - « Bon Air » au lieu de « Bon air - Constantine »
 - « Parc Mazon » au lieu de « Parc Mazon - Av.Joffre - Av. de la République »
 - ...
- Simplifier les entités : exemple Parc d'Hiver/Tamames/Sabaou
- Une relecture sera faite par les services et les élus pour déterminer des secteurs lisibles et « partagés » par tous localement.

C - Le périmètre de l'AVAP

B. WAGON présente la carte du périmètre de ZPPAUP en vigueur et la proposition de périmètre élargi ; le nouveau périmètre intègre :

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

Les observations :

- M. EYMARD : le périmètre AVAP proposé présente de grands « trous » : comment l'explique-t-on ?
Mme JAFFRE : il s'agit des grands ensembles de collectifs « Floquet », « Lycée/8 mai 1945 », « Kléber ».
- M. le Maire demande si l'ensemble des membres de commission locale valide le périmètre présenté.
Vote favorable de la CL -AVAP

- Mme MOTSCH demande si des petites corrections à la marge pourront être envisagées après ce vote ?
B. WAGON : oui mais le périmètre ne doit plus beaucoup évoluer, pour lancer la démarche au cas par cas et finaliser la définition des éléments à protéger. Il rappelle qu'il reste environ 200 immeubles à (re)évaluer.

La validation du périmètre permet d'engager, dès ce jour, l'établissement du dossier « Evaluation environnementale au cas par cas ».

D - Le règlement et définition des catégories de protection

B. WAGON présente la légende du document graphique de l'AVAP. Chaque élément repéré (bâti ou non) fera l'objet de prescriptions dans le règlement.

On distingue :

- **1^{ère} Catégorie : 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 ou immeubles déjà protégées et des monuments particuliers (églises non classées MH ...). La protection est étendue au bâti dont le caractère fini est certain.

- **2^{ème} Catégorie : 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. Les possibilités de modification sont déterminées par leur type et le règlement.

- **3^{ème} Catégorie : 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.

- **4^{ème} Catégorie : IMMEUBLES NON REPERES COMME PATRIMOINE ARCHITECTURAL**

La démolition de ces immeubles est possible. La reconstruction est soumise aux règles relatives aux constructions neuves. Sur ces immeubles on porte un chiffre qui correspond à la hauteur maximale.

M. TOURRET rappelle que les règles de hauteurs sont essentielles sur la ville. Elles existent dans le PLU actuel et devront être intégrées au plan réglementaire de l'AVAP pour ne pas disparaître dans le cadre du PLUi. L'AVAP doit réglementer les implantations ET les hauteurs.

Prévoir la possibilité « d'adaptation mineure » de la hauteur après avis de la CL-AVAP.

- **LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX PARTICULIERS**

Eléments et détails de très grand intérêt patrimonial, comme par exemples : portes, sculptures, portails, puits, fontaine, « augette »...

- **LES OUVRAGES MARITIMES**

Il s'agit d'éléments maritimes, dont portuaires, à savoir : les digues, perrés et quais ...
Nota : Ils sont en cours de report au plan.

- **LES MURS DE CLOTURE ET SOUTÈNEMENTS**

B. WAGON et Mme MINTEGUI expliquent les types de clôtures retenus :

- Mur plein à conserver (1^{ère} catégorie)
- Mur bahut (avec grille et/ou haie) à conserver (1^{ère} catégorie)
- Mur protégé, 2^{ème} catégorie pouvant être remplacé ou modifié; il importe de maintenir une clôture du même type
- Mur bahut protégé, 2^{ème} catégorie pouvant être remplacé ou modifié; il importe de maintenir une clôture du même type

- **PASSAGES A MAINTENIR**

Il s'agit de quelques cheminements, passages, ruelles, rues privées dont l'accès public doit être conservé (cités, ...)

- **ESPACES LIBRES NON BATIS NON AEDIFICANDI**

Il s'agit de terre-pleins, esplanades, parvis, cours, places ...

- **ESPACES LIBRES URBAINS PROTEGES**

Il s'agit de rues, places, ...

- **ESPACES VERTS ET JARDINS PROTEGES**

B. WAGON propose deux types d'espaces verts : « exceptionnel » et « à usages ».

Il souligne l'importance des « jardins de devant » inscrits entre la clôture et la façade. On retrouve ces jardins partout dans la ville, sur de longues séquences, très caractéristiques.

Il importe de ne pas démolir la clôture pour garer sa voiture devant la maison : il faut conserver ces jardins « de devant ».

Les observations :

- Ajouter la mention « ou à créer » pour favoriser la reconstitution des jardins, espaces verts.
- Prévoir la possibilité de piscines dans les jardins « non exceptionnels » (remplacer le terme construction par « bâtiment » ?)

- **ESPACE OUVERT EN CULTURE OU EN PRAIRIE**

Concerne essentiellement les espaces agricoles et naturels de Silhouette.

- **ARBRES ALIGNES OU ARBRES ISOLEES REMARQUABLES**

Il s'agit :

- de quelques alignements sur des avenues, séquences d'entrées de ville, entrées de domaines et villas ...
- d'arbres « repères » et de grande qualité sur l'espace public et dans des jardins privés

Remarque : Le secteur du Parc d'Hiver comprend beaucoup d'arbres, il nécessite une approche paysagère spécifique.

- **PARCS ET ESPACES BOISES DENSES**

2 légendes : parcs et masses boisées.

Les masses boisées correspondent aux espaces boisés classés inscrits au PLU.

TPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

B. WAGON présente le cahier des typologies recensées : caractéristiques des façades, toitures, ouvertures, menuiseries, ...

La typologie est introduite à l'AVAP ; une lettre (ou plusieurs) est portée sur chaque immeuble pour identifier sa typologie.

MISE EN FORME DU REGLEMENT

B. WAGON explique qu'il y a plusieurs possibilités de « construire »/mettre en forme le règlement, pour règlementer tous les éléments d'architecture, d'aspect extérieur par typologie.

La ville souhaite avoir un règlement lisible et pratique pour les pétitionnaires, les instructeurs, les architectes. Ce qui semble le plus simple pour le service urbanisme : avoir un chapitre par typologie, qui réglemente tout ce qui est autorisé/conditionné pour l'immeuble objet du projet.

B. WAGON explique que si on construit le règlement sur la base de la typologie, on risque de répéter souvent la même règle, car on demandera souvent la même chose : matériaux de toiture, enduits... Par ailleurs, un certain nombre d'immeuble n'ont pas une typologie « propre » (environ 20 % des immeubles protégés).

Il propose :

- Un titre I décrivant les typologies, avec des « renvois » vers les chapitres du titre suivant pour chaque élément de l'immeuble, élément architectural.

- Un titre II - REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES PROTEGEES ET A LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATURELS OU URBAINS ET MOYENS ET MODES DE FAIRE
 1. LA FACADE
 2. LA PIERRE DESTINEE A ETRE VUE
 3. LES MOELLONS DE PIERRE
 4. LES ENDUITS
 5. LES MENUISERIES DE FENÊTRES
 6. LES FERRONNERIES
 5. LES MENUISERIES DE PORTES
 7. LES VOLETS - CONTREVENTS
 8. LES COUVERTURES
 9. LES FACADES COMMERCIALES
 10. LES ELEMENTS TECHNIQUES EXTERIEURS

E - LE PLANNING PREVISIONNEL

- Février : démarche « cas par cas »- sollicitation préfet AE (EE)
- Février et mars 2016 : COTECH
- Mars 2016 : CL-AVAP
- Fin avril 2016 : arrêt AVAP, dossier finalisé, envoi aux services (consultation 2 mois)
- Entre juin et juillet 2016 : CRPS