

## VILLE DE BIARRITZ

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

#### *Compte rendu de la commission locale n° 4 du mardi 10 mai 2016*

#### 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 CASTAGNEDE, adjointe à la culture et au patrimoine
- Membres comme Représentants des administrations :
  - Représentant du Préfet : Mme SOLABERRIETA
  - Représentant la DREAL : M. EYMARD (procuration)
  - 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
- Associé 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
  - M. CLAUDE, Ingénieur Energie/Environnement - Bureau Etudes HTM
- 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
  - M. BETBEDER, service urbanisme réglementaire et affaires foncières, Agglomération Côte Basque Adour

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

- Représentants des administrations :
  - Représentant de la DREAL : Mme PUCHEU (Procuration faite à M. EYMARD, DRAC)
- Membres comme personnes qualifiées au titre des intérêts économiques :
  - M HEGUY

---

## Objet de la réunion :

- A - Le périmètre de l'AVAP.
- B - Présentation par le bureau d'études HTM du diagnostic énergétique.
- C - Le règlement de l'AVAP
- D - La présentation des immeubles proposés en 1<sup>ère</sup> catégorie de protection
- E - Le planning prévisionnel.

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

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).

### **A - Le périmètre de l'AVAP**

M. WAGON présente la nouvelle proposition de périmètre de l'AVAP (cf. Document transmis aux participants par mail du 26 avril 2016 - Description du périmètre et de ses limites - Extrait de la minute du Rapport de Présentation).

Ce nouveau périmètre comporte quelques modifications par rapport à celui approuvé lors de la CL-AVAP n°3 du 29/01/2016. Parmi les modifications apportées :

- **Secteur du ruisseau Barchalot :**

Le périmètre de l'AVAP est élargi jusqu'à la rue Pierre de Chevigné pour préserver l'épaisseur paysagère et sa cohérence.

- **Secteur « Milady - Rue des Padouens »:**

Le périmètre de l'AVAP est élargi à ce secteur de chalets, nettement lisible au cadastre de 1937.

- **Secteur de l'Eglise St Martin - AVAP et périmètre de protection autour des Monuments Historiques :**

Le périmètre de l'AVAP est élargi au titre des abords de l'Eglise Saint Martin (inscrite MH).

Mme LE GOFF-DUCHATEAU 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 être rectifiées/ supprimer dans le cadre d'une procédure de Périmètre de Protection Modifié (PPM).

Après vérification auprès du Ministère de la Culture, la possibilité d'organiser 2 enquêtes publiques concomitantes (portant d'une part sur l'AVAP et d'autre part sur le PPM) est confirmée.

- **Lotissement du Reptou (Rue Marie Duprat) :**

L'association « LES REPTOU » (Association pour la protection du lotissement du Reptou) a déposé en Mairie, un dossier de « demande d'intégration du Lotissement du Reptou au futur périmètre de l'AVAP de Biarritz ». Il convient de souligner cette « démarche citoyenne » qui démontre l'intérêt de ces habitants pour leur lotissement.

M. WAGON présente ce secteur (plan de composition, architecture, altérations, réalisation par le COL/ Mouvement des « castors »...).

Mme LE GOFF-DUCHATEAU a examiné cette demande et son avis est favorable sous réserve de règles spécifiques pour encadrer les évolutions possibles.

Différents aspects sont abordés par les participants : Impacts des opérations récentes (modifications, extensions ; démolitions, constructions);

M. Wagon pense qu'il ne sera pas possible de figer le site aux formes initiales, mais il est possible de développer le bâti en accompagnant ses formes, notamment par l'usage de toitures à pentes uniques (cul-levés) ; l'une des images montre une extension partielle avec toiture à un seul pan, disposition qui constitue l'originalité des villas des années « 50 ».

- **Lotissement Notary (Avenue Kennedy) :**

M. WAGON présente ce secteur dont le plan de composition, la qualité paysagère induite par sa forme urbaine et ses rues plantées présentent un intérêt certain. De plus, il est dans la continuité du secteur paysager du Lac Marion.

La question de la protection des arbres d'alignement est abordée :

- intérêt : paysage, accompagnement des formes des voiries, effacement des vues directes sur les façades en disharmonie, écologie urbaine,
- difficultés : accessibilité, réduction des largeurs de passage sur les trottoirs, émergence des racines et entretien des trottoirs, ...).

Conclusions et relevé de décision :

A l'issue des discussions entre les différents participants (justifications, avantages, inconvénients, objectifs ...) M. le Maire demande à l'ensemble des membres de Commission Locale de procéder au vote. A l'unanimité des membres présents ou représentés de la CL- AVAP, il est décidé :

- de valider le nouveau périmètre de l'AVAP proposée, en excluant toutefois le site de l'école du Reptou ;
- d'intégrer le lotissement du Reptou dans l'AVAP, en prévoyant des règles spécifiques encadrant les possibilités d'évolutions.

Mme LE GOFF-DUCHATEAU rappelle que l'importante augmentation de la surface entre la ZPPAUP et l'AVAP exige la mise en place d'une compétence architecturale « interne » à la Mairie. Elle devra contribuer à la phase d'instruction des demandes d'autorisation et au suivi de l'application de la réglementation.

## B - Présentation par le bureau d'études HTM du diagnostic énergétique

B. WAGON rappelle que l'une des ambitions de la procédure des AVAP est d'intégrer à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP, les objectifs de développement durable.

M. CLAUDE, Ingénieur Energie/Environnement du Bureau Etudes HTM (Home Technology Management) présente un document intitulé « Dispositions relatives aux économies d'énergie et à la production d'énergie ».

Mme LE GOFF-DUCHATEAU :

- Concernant les possibilités de mise en place de « double vitrage », elle cite l'exemple du Secteur Sauvegardé de Bayonne avec une étude « au cas par cas » avec des solutions de substitution (double fenêtre, verre épais, verre feuilleté).
- En général, la mise en place de panneaux « solaire thermique » ne pose pas de problème particulier, du fait notamment d'une surface limitée (env. 3 à 5 m<sup>2</sup>). En revanche la pose de panneaux « solaire photovoltaïque » est plus problématique (surface importante, réglementation ...). Elle transmettra les références du « Guide Capteurs solaires » qu'elle a réalisé dans le cadre d'un poste précédent au STAP de l'Aude.
- L'installation de ces équipements doit s'accompagner d'une réflexion qui prend en compte non seulement la « performance technique » mais également les enjeux patrimoniaux. Dans ce sens, la notion « d'intégration architecturale » de l'installation ne se limite pas à l'encastrement de celle-ci dans la toiture, d'autres éléments doivent être examinés par exemple : positionnement sur dispositif sur la toiture, implantation sur une « pergola » ou un bâtiment annexe ...
- Veiller à une protection de la « 5<sup>ème</sup> façade » (toiture).

M. BARUCQ, demande que la « production d'énergie » par les biarrots soit favorisée. Il souhaite qu'une réunion technique spécifique sur ce thème soit organisée.

N. MOTSCH indique que l'objectif est de déterminer des règles permettant de répondre aux objectifs parfois divergents entre la protection du patrimoine et la production d'énergie.

## C - Le règlement de l'AVAP

M. WAGON présente un document intitulé « Réflexions préalables à la mise au point des règles relatives aux constructions neuves et extensions. ».

Il développe :

- 2 typologies « originelles » de constructions (La maison basque / l'Etche et le Chalet Balnéaire), leurs processus d'extension et la fusion de ces 2 modèles.
- Les fondements du paysage urbain et des formes urbaines (maison-bloc et immeuble bloc, la puissante verticalité, la pente modérée des couvertures).
- Il décrit des exemples d'altérations « ordinaires » : terrasses sur pilotis, vérandas, extensions « boîtes »... Les extensions des villas par volumes « cubiques », couverts en terrasses résultent bien souvent de la difficulté de régler les toitures, à mesure de l'épaississement du bâti principal, ces ajouts, par leur forme, contredisent le caractère « objet » en bloc des villas et vont progressivement enlaidir les séquences urbaines s'ils se développent.

Il propose des principes de valorisations. L'AVAP doit promouvoir :

- Le système « maison-bloc » qu'elle soit en ordre discontinu ou continu ;
- L'expression de la « verticalité » par l'architecture ou le volume ;
- La couverture de tuiles;
- Les tons clair, le blanc (sauf exceptions).

Ces principes seront retranscrits dans le règlement :

- Les préconisations de composition architecturale seront définies par secteurs ;
- L'obligation de composer sur le système de façades verticales sur toute hauteur (sauf attique en toitures terrasses) sera prescrit en secteur à haute valeur historique ;
- L'inconstructibilité « par accumulations » ou adjonction, pour le bâti de 1<sup>ère</sup> catégorie (pieds de façades protégés par des EVP) sera appliquée « à la parcelle » par la protection des espaces verts qui les entoure à appliquer sur ces immeubles.
- Le dimensionnement du bâti neuf en linéaire peut être déterminé ;
- Les matériaux peuvent être imposés, pas de bardage bois.

M. le Maire précise que dans un Biarritz à l'architecture éclectique, l'architecture contemporaine a et aura, bien entendu, sa place. Mme LE GOFF-DUCHATEAU apprécie et partage cet objectif.

#### **D - La présentation des immeubles proposés en 1ère catégorie de protection**

La présentation des immeubles de première catégorie est différée, faute de temps.

#### **E - Le planning prévisionnel**

Le Projet de loi relatif à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine devrait être approuvé fin Mai 2016.

Cette loi viendra modifier le contexte réglementaire de la protection du patrimoine avec notamment la création des « sites patrimoniaux remarquables » disposant d'un « Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine » (PVAP). En la matière, la compétence appartiendra à « l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme » qui pourra déléguer l'élaboration, la révision ou la modification du PVAP.

Dans notre cas, c'est l'Agglomération Côte Basque Adour (ACBA) qui devra donc déléguer à la Ville de Biarritz l'élaboration du PVAP. La procédure pourrait alors être reprise, sur les nouvelles bases réglementaires, étant entendu que le dossier du PVAP est similaire à celui de l'AVAP (Un rapport de présentation fondé sur un diagnostic, un règlement, un document graphique).

Mme LE GOFF-DUCHATEAU rappelle qu'il conviendra de conduire la procédure de Périmètre de Protection Modifié (PPM) conjointement à celle du PVAP.