

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE

EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



BIARRITZ

CONCERTATION PUBLIQUE

ELKAR ADITZE PUBLIKOA

Projet d'aménagement sur le secteur Aguilera à Biarritz

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BIARRITZ

Antolaketa proiektua Biarritzeko Aguilera sektorean

PROIEKTU DEKLARAZIOA, ZEINAK BIARRITZEKO TOKIKO HIRIGIN-
TZA-PLANAREN (THP) MOLDAKETA EKARTZEN BAITU

DOSSIER DE CONCERTATION

ELKAR ADITZE TXOSTENA

CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC À PARTIR DU 21 JUILLET 2021 ET
JUSQU'AU 2 MARS 2023

PUBLIKOAREN AITZINETIKAKO KONTZERTAZIOA, 2023KO UZTAILAREN
21ETIK MARTXOAREN 2RA

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN COEUR D'AGGLOMERATION	5
Un foncier contraint pour le développement de l'offre de logements	5
Le secteur Aguilera : un choix stratégique pour la construction de nouveaux logements	6
LES BIENS-FONDES DU PROJET	7
Développer l'offre de logements sociaux sur la commune	7
Assurer la bonne insertion du projet dans son environnement	7
Renforcer l'articulation entre logements et transports	8
AU COEUR DU PROJET	9
Le site du projet	9
Les caractéristiques du projet	9
Le calendrier du projet	10
Les incidences du projet selon les scénarios d'aménagement envisagés	11
LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIARRITZ	17
De quoi s'agit-il ?	17
LA CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC	18
Le cadre réglementaire	18
Les modalités d'information et de participation du public	18
ANNEXE	
Délibération du Conseil communautaire du 20 mars 2021 engageant la procédure déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biarritz et fixant les modalités de concertation	

PREAMBULE

Face aux difficultés croissantes d'accès au logement, la Ville de Biarritz entend réaliser un nouveau quartier dans l'environnement du plateau sportif Aguilera. Délimité par l'avenue Henri Haget, la rue Cino Del Duca, le boulevard du BAB et l'allée d'Aguilera, il pourrait accueillir entre 300 et 350 logements, dont plus de la moitié de logements sociaux.

Ce projet s'inscrit dans l'ambition fixée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) Pays Basque, qui vise à renforcer l'offre de logements sociaux pour mieux répondre aux besoins locaux et pour asseoir la mixité sociale à l'échelle du territoire.

Initié par la Ville de Biarritz, ce projet nécessite de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) via une procédure adaptée ("déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme", dite aussi "MECDU"). Cette procédure est portée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), au titre de ses compétences en matière d'équilibre social de l'habitat et de Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce cadre, une concertation publique est ouverte **depuis le 21 juillet 2021**.

Initialement prévue jusqu'à la fin du premier semestre 2022, **cette concertation est prolongée jusqu'au 2 mars 2023** afin d'assurer l'association du public à l'approfondissement des hypothèses d'aménagement.

Les collectivités concernées (CAPB et Ville de Biarritz) entendent en effet co-construire avec le public le projet de nouveau quartier, pour lequel seules des orientations générales ont été esquissées en amont de l'ouverture de la concertation.

Plusieurs étapes jalonnent ces mois d'échanges avec les habitants et les acteurs concernés : une première présentation des grandes orientations du projet à l'ouverture de la concertation ; des temps participatifs pour nourrir le travail technique aboutissant à plusieurs scénarios à l'automne 2022 ; et enfin, le choix d'un scénario définitif a été présenté aux habitants au début de l'année 2023.

UN DOSSIER DE CONCERTATION EVOLUTIF

Document de synthèse pédagogique, le dossier de concertation présente le projet dans son ensemble et résume les études à caractère technique, environnemental et socio-économique. Il offre une vision globale et compréhensible du projet.

Le projet étant amené à évoluer au fil de la procédure de la concertation, le **contenu des supports d'information a été enrichi**. Le dossier de concertation a ainsi connu une première actualisation pour présenter les scénarios d'aménagement élaborés. Il connaîtra une deuxième et dernière actualisation lorsque le programme d'aménagement aura été défini.

Les orientations d'aménagement et les incidences du projet seront donc présentées dans la dernière version du dossier de concertation. Néanmoins, il ne s'agira pas du projet définitif : il sera finalisé seulement au stade de l'enquête publique (étape réglementaire de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme).

Ce dossier est le support de référence de la concertation publique à partir duquel chacun peut s'exprimer au travers d'une contribution sur le projet. En complément des différents temps participatifs prévus, il constitue un socle pour les échanges et doit contribuer à l'aboutissement d'un projet co-construit.

DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN COEUR D'AGGLOMERATION

UN FONCIER CONTRAINT POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

A travers son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération Pays Basque entend développer fortement l'offre de logements accessibles (logements locatifs sociaux et de type accession sociale à la propriété) pour répondre aux besoins des ménages locaux.

Des objectifs ambitieux ont été fixés par commune, tenant compte des réalités du terrain. A Biarritz, le nombre annuel de logements sociaux à produire pour la période 2021-2026 s'élève à 78 (soit un taux de logement social à produire de 60%). Cette ambition reste néanmoins confrontée à une réalité contraignante pour la construction de nouveaux logements.

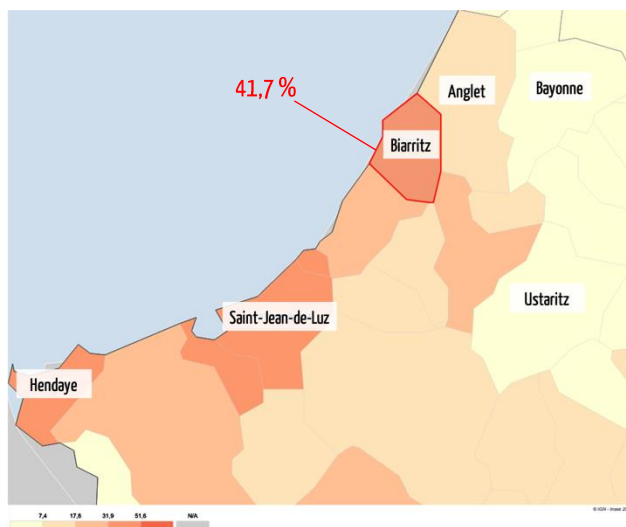
En effet, Biarritz qui est une ville à taille humaine relativement peu étendue (1 166 hectares), est constituée de nombreux espaces contraints (par la Loi Littoral, la zone de bruit de l'aéroport et les sites patrimoniaux remarquables) qui font que 50 % de sa surface demeure aujourd'hui inconstructible.

En tant que station balnéaire et ville reconnue pour la qualité de son cadre de vie, Biarritz a la particularité d'accueillir une proportion élevée de résidences secondaires : en 2019, elle comptait 25 992 logements dont 15 298 résidences principales et 10 694 résidences secondaires.

Le peu de disponibilités foncières, ajoutée à la forte concentration d'habitat résidentiel sur la commune et à la renommée de la ville font que le prix du foncier est un des plus élevés de France.

Cette tension foncière est marquée en matière de disponibilité de logements : la Ville est aujourd'hui en carence de logements sociaux (elle dispose de 1 655 logements, contre 3 824 exigés par la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite « Loi SRU » du 14 décembre 2000).

La nouvelle municipalité s'est donc engagée à remédier autant que possible à cette carence de logements. En cela, les dernières niches foncières font l'objet d'une attention particulière pour la création de nouveaux quartiers, ce qui est le cas du plateau d'Aguilera.



Part des résidences secondaires (y compris logements occasionnels) dans le total des logements - 2017 (en %)

Source : Insee

LE SECTEUR AGUILERA : UN CHOIX STRATÉGIQUE POUR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

La Ville est aujourd'hui propriétaire de terrains d'une surface d'environ 11 hectares sur le plateau d'Aguilera, répartis entre le plateau sportif et le reste du quartier.

Situé sur un emplacement géographique de premier ordre au carrefour du boulevard du BAB et de l'avenue de Biarritz à Anglet, le site d'Aguilera est au cœur d'une zone en plein renouvellement urbain dont les impacts vont au-delà du simple périmètre de la ville de Biarritz. En effet, les élus du territoire souhaitent privilégier le développement urbain sur le cœur de l'agglomération (déjà richement maillé en équipements et par le réseau de transports en commun), plutôt que d'étaler la ville en périphérie. Le positionnement du site aux limites des villes de Biarritz et d'Anglet est donc un emplacement privilégié pour la création d'habitat et de logements sociaux.



Les équipements structurants situés à proximité du site du projet

Le site, en tant qu'entrée nord de la commune de Biarritz, est de plus situé entre deux centralités urbaines (le quartier Chassin et le projet Larochevoucauld à Anglet qui se trouvent dans son périmètre immédiat) et à proximité d'équipements structurants pour le territoire : la Clinique Aguilera, le Parc des Sports d'Aguilera, l'Aéroport Biarritz-Pays Basque, et la Gare de Biarritz.

En termes d'enjeux environnementaux, le site étant majoritairement aménagé, les éventuels impacts seront relativement modérés. De plus, l'Espace Boisé Classé (EBC) situé le long du Boulevard du BAB (environ 2 700 m²) et l'espace vert protégé (environ 6 800 m²) présents sur le site, seront conservés et valorisés.

LES BIENS-FONDES DU PROJET

DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA COMMUNE

Comme évoqué précédemment, la réalisation de logements sociaux à Biarritz est fortement contrainte par différents facteurs :

- La rareté extrême du foncier ;
- Le fait que 50 % du territoire soit inconstructible (en raison de la Loi Littoral, de la Loi Aérodrome et du fait que 55,2 % des espaces soient classés sites patrimoniaux remarquables) ;
- Une charge foncière très élevée de plus de 2 000 €/m² ;
- La densité la plus forte du département en termes de logements par hectare (environ 22 logements par hectare), soit près de 3 fois celle d'Anglet et 2 fois celle de Bayonne ;
- Des réseaux viaires sous-dimensionnés.

Cela crée des conditions très compliquées pour le renouvellement urbain, qui est aujourd'hui presque figé.

Consciente de cet enjeu, la Ville de Biarritz fait des efforts et a investi ces dernières années plus de 8 millions d'euros pour développer l'offre en logements sociaux sur la commune. Sur 2018 et 2019, 67% des logements collectifs qui ont fait l'objet d'un permis de construire étaient des logements locatifs sociaux. Biarritz reste toutefois en carence de logements sociaux puisque l'État, au titre de la loi SRU, demande à la ville de Biarritz 357 logements sociaux par an. Cet objectif est difficilement atteignable car l'investissement financier de la ville pour chaque logement social créé se situe entre 60 000 € et 140 000 €.

Enfin, le contexte local est d'autant plus complexe pour la Ville du fait d'une production privée atone en comparaison avec les communes voisines (moins de 40 logements par an ont été construits ces deux dernières années). En conséquence, la mise en place, par la Ville, d'une "servitude de mixité sociale" (qui, à Biarritz, impose la réalisation d'une part de logements sociaux dans tout programme comptant plus de 5 logements) n'a jusqu'ici permis la production de logements sociaux qu'en nombre limité.

ASSURER LA BONNE INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET MAINTENIR LE CARACTÈRE SPORTIF DU SITE

Il est essentiel de prendre en compte les disparités qui existent entre les différents quartiers d'une même ville. La mise en lien des quartiers à travers une offre d'équipements adaptée, doit permettre de créer une véritable dynamique d'animation à l'échelle de la commune.

La vocation première du site d'Aguilera étant la fonction sportive, il est essentiel de la conserver. En plus de disposer des équipements existants, cela contribuera à conforter le futur quartier en tant que véritable lieu de vie. Le projet d'aménagement va donc s'inscrire dans la dynamique existante du quartier, caractérisé par la présence d'équipements sportifs d'envergure, qu'ils soient associatifs ou professionnels : le Parc des Sports d'Aguilera. Constitué de stades, d'un tennis, d'une piste d'athlétisme et d'un Jai Alai, il accueille plusieurs associations sportives et un club professionnel : Biarritz Olympique Omnisports, Biarritz Olympique Rugby Amateur, l'Académie Basque du Sport, l'Union Sportive de Biarritz et le Biarritz Olympique Pays Basque.

Parallèlement à la construction de logements, le projet va prévoir le renouvellement des installations sportives existantes en collaboration avec les acteurs présents sur le site. Il se base sur un concept d'urbanité sportive, qui intégrera les équipements

existants du secteur. Le projet répondra donc à des objectifs de cohésion sociale, d'emploi, de développement économique et d'évolution urbaine du quartier ; en cela, il constitue un projet d'intérêt général pour le territoire de la commune.

RENFORCER L'ARTICULATION ENTRE LOGEMENTS ET TRANSPORTS

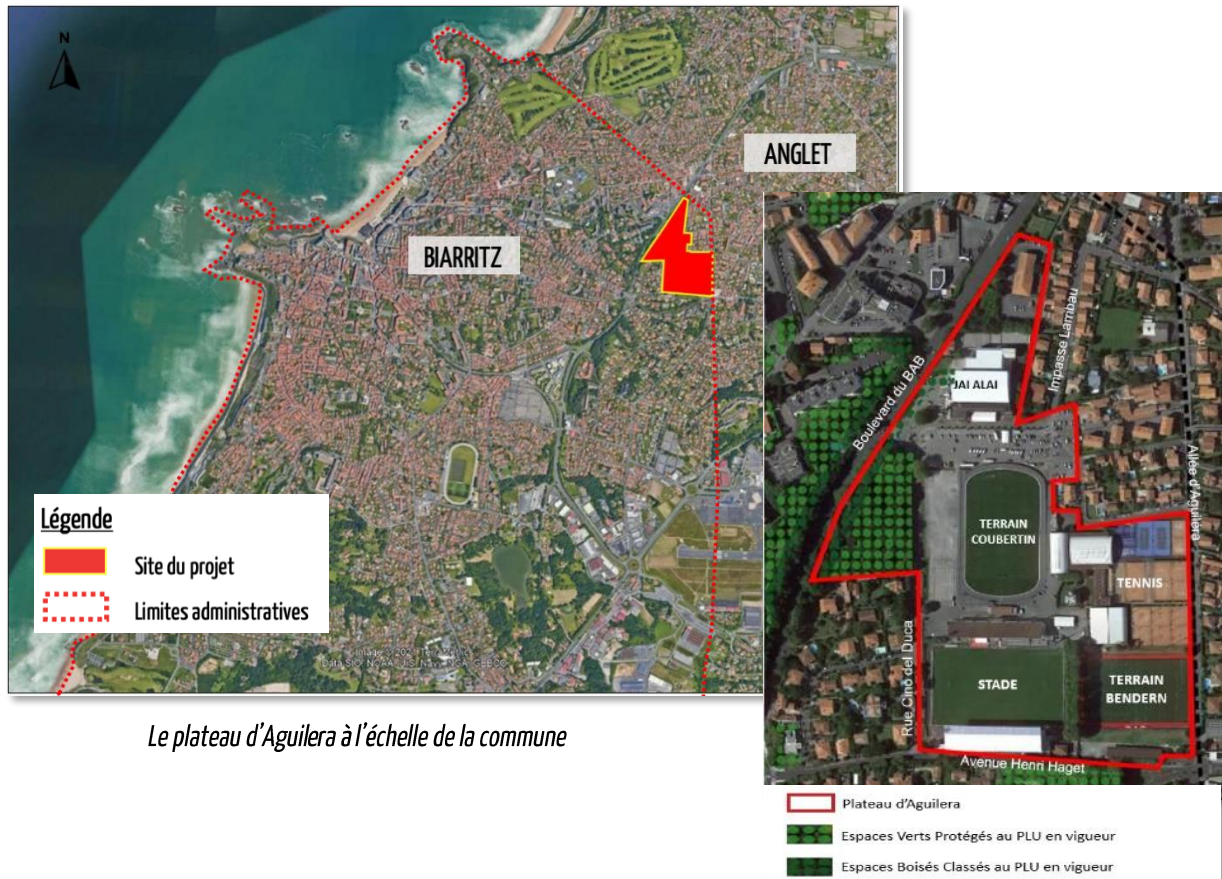
Le site du projet se situe à proximité immédiate d'axes structurants pour la conurbation du BAB, en pleine mutation. En effet, le boulevard du BAB qui longe à l'ouest le plateau d'Aguilera est appelé à se transformer en véritable boulevard urbain. Le projet de création d'un nouveau quartier est donc cohérent avec l'évolution de cet axe routier.

En termes d'accessibilité, le quartier est directement desservi par deux lignes structurantes : la ligne de Tram'bus 1 et la ligne 6 (pour laquelle la fréquence de passage des bus a été augmentée), ainsi que par le bus de soirée. Il dispose donc d'une offre de transports performante, qui rayonne actuellement sur la totalité du cœur d'agglomération. Les lignes de transport situées à proximité constitueront une alternative à l'usage de l'automobile. Le projet s'inscrit donc véritablement dans une articulation entre transport et urbanisme, exprimée dans le Plan de Mobilité (PDM) Pays Basque-Adour adopté en mars 2022.

AU COEUR DU PROJET

LE SITE DU PROJET

Le site du projet se trouve au nord-est de la commune de Biarritz, en limite avec la commune d'Anglet, sur le plateau d'Aguilera.



LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Au regard des enjeux exposés précédemment, le projet devra se fonder ou s'articuler autour des principes suivants :

- La construction d'environ **350 logements**, dont **56% seront des logements sociaux**. Le volume final de logements sera déterminé en fonction de la capacité foncière du site. Il sera également pris en compte la nécessité de **maintenir des équilibres raisonnables** en vue de garantir un cadre de vie agréable pour les futurs habitants du quartier ;
- L'aménagement d'espaces publics et de la voirie ;
- La présence de commerces et d'espaces de service public ;
- La réhabilitation et/ou la reconstruction de locaux sportifs ;
- L'aménagement d'un parc de stationnement.

Le **centre de formation et de performance sportive** initialement prévu sera finalement réalisé sur le site du Polo à l'hippodrome des fleurs dans le quartier Saint-Martin aujourd'hui en plein renouveau. Il s'inscrit dans le cadre d'une politique sportive globale pour la ville.

A ce stade, seule la construction de logements et des équipements et services susceptibles de leur être associés (commerces par exemple) requièrent la présente mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Biarritz (cf. chapitre suivant). Le projet devra tenir compte des éléments d'organisation urbaine du secteur, notamment en matière d'accès et de gestion des circulations (y compris des cheminements piétons et modes actifs), de stationnement (création d'un parking en ouvrage mais aussi de stationnement sur voirie), d'espaces publics, d'articulation avec les installations présentes dans ou à proximité du périmètre, mais aussi de création de commerces sur le périmètre du projet. La prise en compte de ces éléments vise à répondre à un besoin de diversité fonctionnelle.

Au-delà de la création de logements et d'aménagements urbains, le projet visera tant l'exemplarité architecturale que l'exemplarité énergétique. En effet, l'objectif est de créer des bâtiments à énergie positive répondant au référentiel de la réglementation thermique environnementale de la construction neuve, la RE2020, et au label E+ C- (« énergie positive et réduction carbone ») qui a préfiguré la RE2020. Une réflexion portera donc sur l'intégration et l'utilisation architecturale de systèmes énergétiques novateurs.

Au travers de l'articulation entre les équipements, les logements, les aménagements ainsi que le modèle économique et selon les capacités financières de la Ville, le projet pourrait viser une éventuelle labellisation « écoquartier ».

Que prévoit la RE2020 ?

Entrée en vigueur en 2020, elle a pour objectif de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle repose sur trois axes :

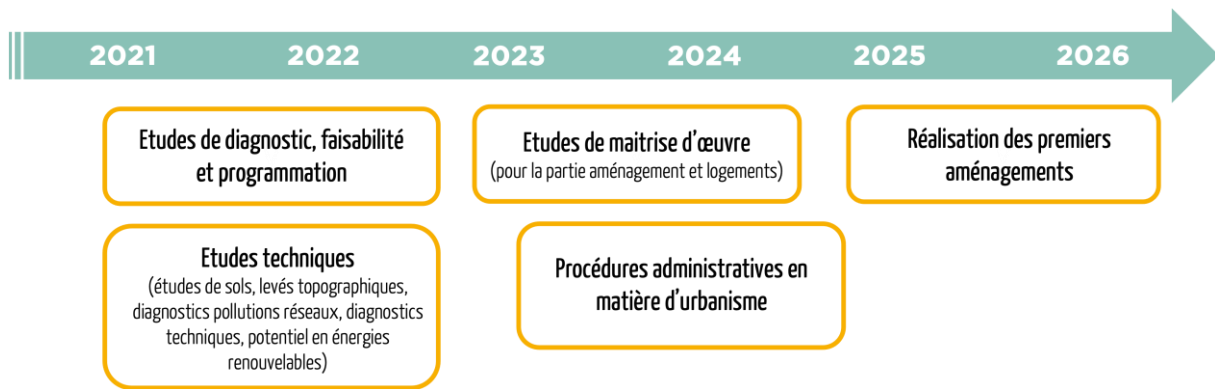
- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été.

Pour plus d'informations : <https://www.ecologie.gouv.fr/reglementation-environnementale-re2020>

LE CALENDRIER DU PROJET

Comme détaillé précédemment, le projet consistera en la création d'un véritable quartier au nord-est de Biarritz. Un projet de cette envergure s'inscrit dans une temporalité adaptée de plusieurs années.

A ce stade du projet, il est envisagé comme suit :



La première phase d'études de diagnostic, faisabilité et programmation consiste en la définition et la traduction de l'expression de besoins au regard des enjeux et contraintes identifiés. Il s'agit là de définir l'organisation spatiale du site, le positionnement et la définition du volume des logements qui seront construits, les aménagements et les équipements qui seront réalisés. L'agence de programmation urbaine **Desurb**, sélectionnée en septembre 2021, est en charge de mener ces études.

Deux points sont prépondérants dans le cadre de ces études : **la présentation des scénarios d'aménagement et le choix de l'un d'entre eux**. Elles sont menées en parallèle à la concertation et s'inscrivent donc dans la logique de celle-ci. Les études en sont ainsi enrichies et le projet sera adapté selon les orientations exprimées pendant la concertation.

Le calendrier continuera à être précisé au fur et à mesure de l'avancée des études de programmation. **Il sera fixé en début d'année 2023**, à l'issue du choix du programme d'aménagement.

Plusieurs phases de travaux seront nécessaires pour la réalisation du projet dans son intégralité. En effet, la présence d'activités sportives sur le site implique d'identifier des phases transitoires pour **garantir leur maintien** tout au long du chantier.

LES INCIDENCES DU PROJET SELON LES SCENARIOS D'AMENAGEMENT ENVISAGES

L'incidence de la mise en compatibilité du PLU induite par le projet reste minime en ce qu'il s'inscrit dans **un site d'ores et déjà urbanisé**, non soumis à quelconque mesure de protection du patrimoine naturel et culturel (régé par le Code du Patrimoine et le Code de l'Environnement). Deux espaces boisés (Espace Boisé Classé et Espace Vert Protégé) sont présents (0,97 hectare). Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été recensée.

Le projet veillera toutefois à mesurer son impact sur ces espaces. L'objectif est de **préserver au mieux les espaces verts présents** sur le site, en leur donnant une véritable fonction urbaine pour les futurs habitants. Le bois du Mont-Orient sera donc préservé et des aménagements paysagers sont envisagés, avec la volonté de créer des espaces verts agréables et d'offrir ainsi aux futurs résidents un cadre de vie qualitatif.

L'ensemble des incidences du projet sur son environnement seront analysées par plusieurs études préalables à l'élaboration du projet final.

Depuis octobre 2021, l'agence de programmation Desurb a conduit des études du contexte pour aboutir à l'élaboration de plusieurs scénarios d'aménagement. **Un diagnostic du site** a ainsi été réalisé : il a permis de mettre en lumière les

particularités et les contraintes du site d'Aguilera. Il a été enrichi des apports de la concertation, notamment des échanges conduits lors des balades urbaines et des observations recueillies sur les registres de contribution.

Trois scénarios ont été soumis à la concertation. Pour rappel, le scénario 1 prévoyait des logements au cœur du plateau tandis que le deuxième envisageait le développement d'un pôle sportif et des logements en continuité du tissu résidentiel. Le troisième scénario avait quant à lui, pour objectif de créer deux polarités sportives et des logements pour connecter le plateau au bois du Mont-Orient. L'ensemble des scénarios ont été alimentés de par les nombreuses contributions recueillies lors des temps participatifs ainsi que sur le registre dématérialisé. Des rencontres avec les associations du quartier ont également été organisées.

Le programme d'aménagement a donc été enrichi grâce aux observations recueillies et aux échanges menés dans le cadre de la concertation et est présenté ci-dessous.

LE PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE : SOCLE DU PROGRAMME



L'existant est conservé¹ :

- Le Bois du Mont-Orient est préservé. Une mise en valeur de l'arboretum est prévue et d'autres aménagements seront programmés pour permettre une réappropriation de ces lieux par les habitants ;
- L'allée des platanes sera valorisée en tant qu'armature verte d'entrée de quartier ;
- Les masses boisées présentes le long du BAB seront également sauvegardées car elles participent à la qualification d'entrée de ville et au traitement de l'interface du quartier avec le BAB ;
- Les arbres isolés seront protégés et réintégrés dans le cadre d'un programme dédié aux espaces publics ayant pour ambition de développer les îlots de fraîcheur.

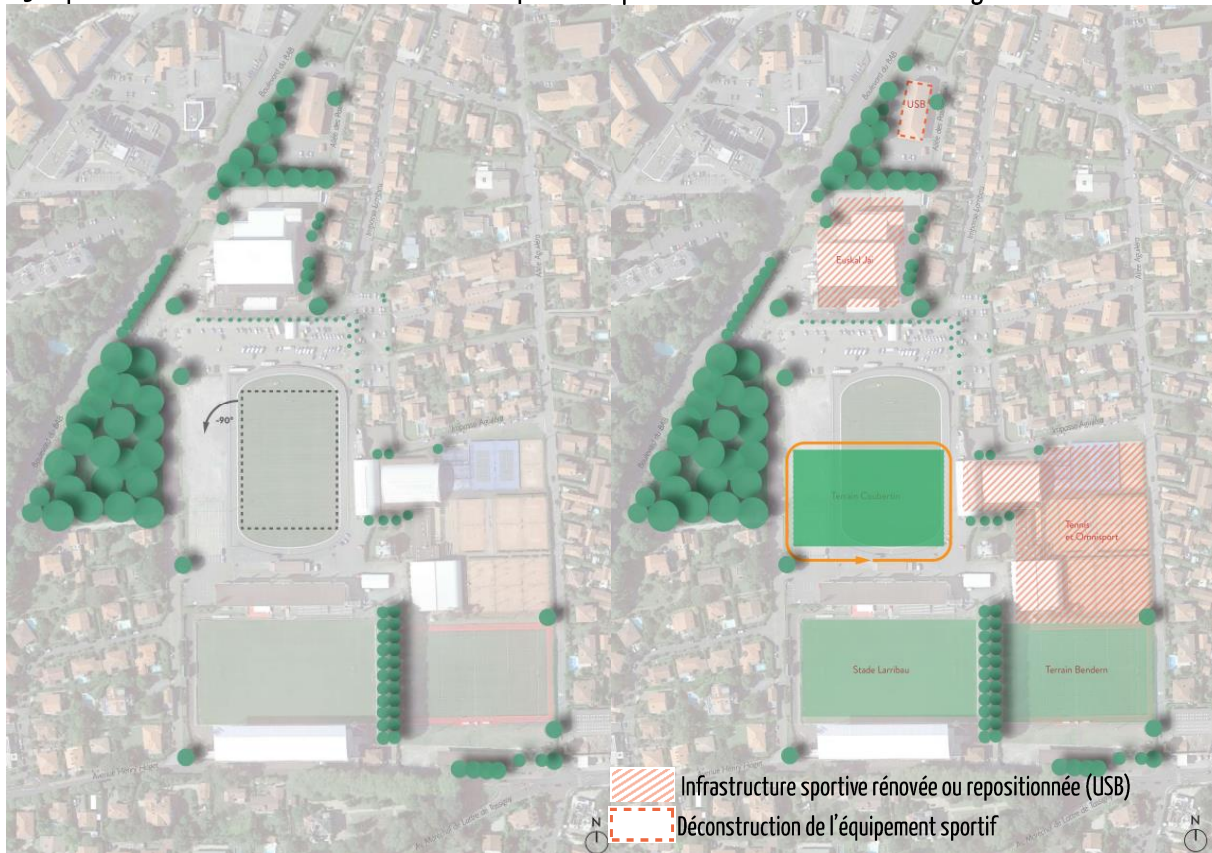
A cela s'ajoute la requalification du site prévoyant :

- De nouvelles plantations d'arbres (espaces publics et résidentiels) ;
- La diminution de l'imperméabilisation et l'amélioration de la gestion des eaux pluviales (espace public, rénovation bâtementaire) ;
- Le développement d'un quartier durable en valorisation le recours aux énergies renouvelables (géothermie, photovoltaïque...).

¹ Sous réserve des diagnostics phytosanitaires poussés et enjeu de traitement des espèces invasives.

LE PLATEAU SPORTIF

Concernant les infrastructures sportives, les 3 terrains de rugby sont conservés. Le terrain Coubertin est conservé et retourné à 90° pour une meilleure utilisation des surfaces du plateau et permettre une amélioration des usages.



L'ensemble des infrastructures sportives feront l'objet de rénovations :

- Le terrain Coubertin (catégorie C, match espoir) ;
- La piste de course est implantée en cœur de quartier ;
- L'infrastructure tennistique et les espaces omnisports seront rénovés tout comme l'Euskal Jaï ;
- L'USB fera l'objet d'une réimplantation sur le plateau ;
- Un programme tribune/vestiaire/espace de réception (rugby amateur) sera prévu.

Les infrastructures seront accompagnées d'une programmation sportive et récréative amplifiée. En effet, les espaces publics seront dotés de nouvelles pratiques libres accessibles à toutes et tous (parcours sportif, aires de jeux, espaces engazonnés...).

STRATEGIE DE MAILLAGE D'ESPACES PUBLICS

Les mobilités douces seront développées au sein du plateau sportif afin de créer un cœur de quartier piéton.



L'axe nord-sud, requalifié, devient l'artère principale du plateau mais également un futur espace de vie animé par une programmation sportive, récréative et arborée en lien avec les espaces sportifs et leur offre de service.

Les espaces publics retrouvés sont les suivants :

- 1 La placette au niveau de la station de tram'bus, au carrefour de l'allée Aguilera et de l'avenue Haget
- 2 La place (ou parvis) de la Villa Rose située au cœur du plateau sportif
- 3 L'esplanade des sports, face à l'Euskal Jai
- 4 Le Bois du Mont-Orient

De nouvelles liaisons interquartier sont créées avec notamment une liaison piétonne continue le long du BAB et :

- 5 Des espaces publics de liaisons au sein du plateau et vers l'environnement urbain de proximité, support de mobilités douces.

ORGANISATION D'UN NOUVEAU SCHEMA DE CIRCULATION

Un nouveau schéma de circulation est organisé et prévoit notamment la distinction nette entre les flux liés aux vocations sportives et ceux des résidentiels :

- Requalification adaptée des voies périphériques (rues, impasses) pour desservir le plateau, ses infrastructures et les futurs programmes de logements
- Requalification de l'entrée / sortie du quartier depuis le BAB en lien avec la traversée provisoire récemment réalisée
- Aucune nouvelle voie créée.

Une offre de stationnement public d'environ 250 à 300 places sera également créée afin de retrouver un programme de stationnement public à l'échelle du plateau.

Enfin, les petites poches de stationnement de proximité situées aux entrées du plateau seront conservées et requalifiées.





PROGRAMMER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE



Le programme prévu est conforme aux objectifs du PLH (Plan Local de l'Habitat) :

- En matière de mixité : 56 % de logement social (30 % PLAI, 40 % PLUS, 30 % BRS) et 44 % de logement « libre »
- En matière de répartition des typologies et diversité de programmes.

Cette mixité programmatique s'adapte au contexte car elle prévoit :

-  Des opérations de logements
-  Des opérations de logements et équipements / services

De plus, les emprises foncières permettent l'accueil d'une programmation diversifiée avec des logements, des équipements, du stationnement, des services, des espaces paysagers.

Une offre de services, restaurations, animation en rez-de-chaussée pourrait également voir le jour en complémentarité des polarités de proximité et des offres existantes.

REALISER UNE OPERATION DE LOGEMENTS AUX FORMES URBAINES DIVERSIFIEES SUR LE PLATEAU ET SUIVANT UN PRINCIPE DE DECLIVITE

Les programmes de logements sont adaptés au contexte de leurs situations urbaines :

- Permettre une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire situé au niveau des impasses d'Aguilera, des Passeraux et Larribau en privilégiant des hauteurs maximums de R+2.
- Privilégier des hauteurs plus importantes (R+5 attique) dans des situations sans vis-à-vis ou avec dégagement (bois du Mont-Orient et Haget)
- Entre ces différentes situations, les hauteurs moyennes autour de R+3 / R+4 sont privilégiées.
- Le stationnement nécessaire aux logements est intégré aux opérations.

- A** Logements du R+3 au R+5+ attique et commerces/services
- B** Logements du R+2 au R+5+ attique et services + parking public + USB + square planté
- C** Logements du R+2 au R+2+ attique
- D** Logements du R+1 au R+2
- E** Logements du R+1 au R+2





Le programme d'aménagement prévu se caractérise donc par :

- Un programme équilibré qui respecte l'identité du plateau sportif
- Un programme d'aménagement qui se développera en plusieurs phases
- Un programme ambitieux sur le plan environnemental, la qualité des logements et la modernisation des infrastructures

- A** Noue végétalisée le long de la voie Cino Del Duca
- B** Renforcement des plantations sur l'esplanade des sports
- C** Développement d'une armature paysagère d'entrée de quartier
- D** Nouvelle plantation autour de la Villa Rose

LE NOUVEL AGUILERA

Ce programme d'aménagement envisage donc la conservation de l'ensemble des infrastructures sportives (Bendern, Coubertin et sa piste d'athlétisme, Larribau). Ces dernières seront également concernées par un programme de rénovation.

Les infrastructures seront accompagnées à termes d'environ 300 logements. Les circulations seront apaisées afin de bénéficier d'un site pacifié. Par ailleurs, le quartier sera doté d'espaces verts, de parkings et d'espaces de vie.

Enfin, le Bois du Mont-Orient fera l'objet d'une mise en valeur ainsi qu'un réaménagement. Des études seront lancées dès 2023. Quant à la Villa Rose, des travaux de rénovation seront engagés en printemps 2023.



LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIARRITZ

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur fait obstacle à l'aménagement d'un nouveau quartier dans l'environnement du plateau sportif: d'une part, le secteur Aguilera est classé en zone « Na » (zone naturelle dédiée aux activités sportives et aux loisirs), dont le règlement exclut notamment la construction de logements; d'autre part, le secteur est partiellement concerné, à l'est, par un Espace Vert Protégé (à l'ouest des parkings bordant le terrain Coubertin) et par un Espace Boisé Classé (le long du boulevard du BAB).

La mise en œuvre de ce projet nécessite au préalable une évolution du PLU de la commune de Biarritz. Cette dernière porte sur l'évolution du zonage pour ouvrir l'urbanisation des surfaces concernées à du logement sans pour autant réduire la surface de l'Espace Boisé Classé.

A cet effet, le caractère d'intérêt général du projet justifie le recours à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (MECDU) du Plan Local d'Urbanisme de Biarritz, procédure régie par les articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.153-15 du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, mais aussi en matière de Plan Local d'Urbanisme, est compétente pour mener la procédure de mise en compatibilité du PLU de Biarritz dans le cadre d'une déclaration de projet.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des dispositions du document d'urbanisme porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Elle donne lieu à une concertation obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme, puis à une enquête publique après avoir fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et avis de l'autorité de l'État compétente en matière d'environnement sur l'évaluation environnementale.

Par délibération du 20 mars 2021, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a engagé la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biarritz et fixé les modalités de la concertation (en annexe du présent dossier).

LES GRANDES ETAPES REGLEMENTAIRES (Calendrier prévisionnel)



LA CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le projet d'aménagement du secteur Aguilera revêtant un caractère d'intérêt général, il emporte l'adaptation du PLU de Biarritz avec la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme régie par les articles L153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Soumise à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumise à concertation obligatoire au titre de l'article L103-2 1° c du Code de l'Urbanisme, depuis la loi d'accélération et simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020.

EN QUOI CONSISTE LA CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC ?

Une concertation est un dispositif participatif dont l'objectif est de recueillir l'ensemble des avis des parties prenantes et/ou du grand public sur un projet, avant que la décision ne soit prise. L'autorité, qui veut prendre une décision, présente son projet aux personnes concernées et engage un dialogue avec eux. Elle reste libre de sa décision, mais s'engage néanmoins à la justifier et à l'expliquer au regard du résultat de la concertation. Les formes prises par la concertation peuvent être très variables.

Deux objectifs sont visés par la concertation préalable du public :

- Informer le plus largement possible tous ceux qui peuvent être concernés (riverains, élus, associations, acteurs économiques, ...);
- Permettre l'expression des contributions du public.

LES MODALITÉS D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC

La présente concertation est ouverte depuis le 21 juillet 2021. Initialement prévue jusqu'à la fin du premier semestre 2022, cette concertation est prolongée jusqu'au 2 mars 2023 afin d'assurer l'association du public à l'approfondissement des hypothèses d'aménagement.

JE M'INFORME PENDANT LA CONCERTATION

Un dossier de concertation est disponible :

- En version papier à la mairie de Biarritz, 12 avenue Édouard-VII. Il est consultable par le public aux jours et heures d'ouverture de la mairie, dans le respect des mesures mises en place dans les lieux concernés par l'accueil du public en période de crise sanitaire.
- En version numérique sur la page web dédié au projet sur les sites internet de la ville de Biarritz et de la Communauté d'Agglomération Pays Basque : www.biarritz.fr et www.communaute-paysbasque.fr

Les contributions du public sont venues enrichir le projet, notamment pour l'élaboration des scénarios de programmation, tout comme elles l'enrichiront pour le choix du scénario définitif. Le dossier de concertation a ainsi fait l'objet d'une actualisation intégrant les évolutions du projet et les scénarios d'aménagement élaborés (présentés lors de la réunion

publique du 5 octobre 2022). La **seconde actualisation** portera sur la présentation du programme d'aménagement et ses incidences, qui seront présentés de la même manière lors de la dernière réunion publique.

La dernière version du dossier de concertation sera mise à disposition aux mêmes lieux que ceux indiqués ci-dessus.

Trois réunions publiques d'information ont été organisées à destination de l'ensemble des habitants :

- **Le mercredi 21 juillet 2021 à 18h : Réunion publique de lancement**
Elle s'est tenue au Bellevue, Place Bellevue à Biarritz.
 - > L'objectif était de présenter les enjeux du projet et ses bien-fondés, ainsi que la procédure de concertation.
- **Le mercredi 5 octobre 2022 à 18h : Réunion publique de présentation des scénarios à l'étude**
Elle s'est tenue au Casino municipal de Biarritz.
 - > L'objectif était de rappeler le projet et ses bien-fondés et de présenter les différents scénarii identifiés pour le projet.
- **Le jeudi 9 février 2023 à 18h : Réunion publique de présentation du scénario final**
Elle s'est tenue au Casino municipal de Biarritz.
 - > L'objectif était de présenter le scénario final prenant en compte les éléments issus de la concertation.

Chaque réunion a pour objectif de répondre aux questions des habitants et de rappeler les modalités d'information et de participation de la concertation.

UNE CONCERTATION DU PUBLIC ADAPTEE AUX REGLEMENTATIONS SANITAIRES

La Ville de Biarritz et la Communauté d'Agglomération Pays Basque adaptent l'organisation des temps d'information et de participation en fonction de l'évolution des réglementations sanitaires.

Pour chacune des réunions publiques et des temps de participation organisés, du gel hydroalcoolique sera mis à disposition du public.

JE PARTICIPE PENDANT LA CONCERTATION

Deux balades urbaines ont été organisées les 26 novembre et 11 décembre 2021, à destination des riverains directs et des acteurs associatifs locaux.

Elles avaient pour objectif de recueillir les contributions des participants pour l'élaboration des différents scénarios du programme d'aménagement. Elles ont constitué un moment pour répondre aux interrogations du public.

Ces deux sessions de balade étaient identiques et se sont tenues sur le plateau d'Aguilera. Chaque session a duré deux heures, au cours desquelles les différents groupes ont parcouru le site du futur projet, guidés par les porteurs du projet.



A la demande de la Ville de Biarritz, une troisième balade urbaine s'est tenue le 5 janvier 2022 à destination des membres du Conseil consultatif du quartier Aguilera, selon un format identique à celui des deux premières balades urbaines.

Trois ateliers thématiques ont été également organisés. Ils ont porté sur :

- Le 19 octobre 2022, « les équipements sportifs et la vie associative »
- Le 24 octobre 2022, « l'aménagement des espaces publics »
- Le 27 octobre 2022, « la qualité de vie : logements, services et mobilité »

Il se sont tenus à 18h au Casino municipal de Biarritz et ont rassemblé une trentaine de participants par atelier.

Ces ateliers ont permis d'approfondir la réflexion sur les points clés du projet et de venir enrichir le travail d'élaboration des scénarios de programmation.

Les avis, observations et suggestions sont consignés dans un registre mis à disposition du public :

- En version papier : adossé au dossier de concertation, il est disponible à la mairie de Biarritz, 12 avenue Édouard VII, dans les mêmes conditions d'accès que celles mentionnées pour le dossier de concertation.
- En version numérique : un lien d'accès a été diffusé sur la page web dédiée au projet des sites internet de la ville de Biarritz et de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Il est accessible à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/concertation-aguilera/>

Il est également possible de poser vos questions et envoyer vos contributions par email à l'adresse suivante : concertation-aguilera@democratie-active.fr

ET APRES ?

Cette concertation donnera lieu à un bilan qui sera arrêté par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au premier semestre 2023, dans lequel figurera la synthèse des différents temps d'information, de contribution et d'échanges avec les habitants (réunions publiques, balades urbaines, ateliers thématiques et registres papier et numérique).

Il sera consultable à la mairie de Biarritz, 12 avenue Édouard VII, et sur les pages web dédiées au projet sur les sites internet de la ville de Biarritz (www.biarriz.fr) et de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (www.communaute-paysbasque.fr).

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE

EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



BIARRITZ

www.biarritz.fr

www.communaute-paysbasque.fr