

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### SEANCE DU 17 FEVRIER 2024

#### **OJ N° 018 - Urbanisme et aménagement de l'espace.**

#### **Adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz en vue de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans le secteur Aguilera.**

Date de la convocation : 2 février 2024

Nombre de conseillers en exercice : 232

Président de séance : Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

#### PRESENTS :

ABADIE Jean-Marc, ABBADIE Arnaud, ACCOCEBERRY Ximun, AIRE Xole, AIZPURU Eliane, ALDACOURROU Michel, ALDANA-DOUAT Eneko (jusqu'à l'OJ N°8), ALLEMAN Olivier (jusqu'à l'OJ N°13), ALQUIÉ Nicolas, ALZURI Emmanuel (jusqu'à l'OJ N°8), ANCHORDOQUY Jean-Michel, ANGLADE Jean-François, ARAMENDI Philippe, ARHANCET Martine, ARHANCHIAGUE Jean-Pierre, ARHIE Cyril représenté par ETCHEVERRY Pierre-Michel suppléant, ARLA Alain, AROSTEGUY Maider, ARRABIT Bernard (jusqu'à l'OJ N°20), ARROSSAGARAY Pierre représenté par ETCHEBEHERE MICHELENA Y LASAGA Marie-Hélène suppléante, ARZELUS ARAMENDI Paulo, AYENSA Fabienne représentée par LARREGUY David suppléant, AYPHASSORHO Sylvain, BACHO Sauveur, BARANTHOL Jean-Marc, BARUCQ Guillaume, BÈGUE Catherine (jusqu'à l'OJ N°8), BEHOTEGUY Maider, BELLEAU Gabriel représenté par AMESTOY CLEDON Cécile suppléante, BERÇAÏTS Christian (jusqu'à l'OJ N°10), BERTHET André, BETAT Sylvie, BICAIN Jean-Michel représenté par ZUBELDIA Maitena suppléante (jusqu'à l'OJ N°19), BIDART Jean-Paul, BIDEgain Arnaud, BIDEgain Gérard, BISAUTA Martine, BIZOS Patrick (jusqu'à l'OJ N°8), BLEUZE Anthony (jusqu'à l'OJ N°18), BONZOM Jean-Marc, BORDES Alexandre, BOUR Alexandra, BURRE-CASSOU Marie-Pierre représentée par PAULIAC Pierre suppléant, BUSSIRON Jean Yves, BUTORI Nicole (jusqu'à l'OJ N°12), CACHENAUT Bernard, CAPDEVIELLE Colette, CARRERE Bruno, CARRERE Sébastien, CARRICART Pierre, CARRIQUE Renée, CASABONNE Bernard (jusqu'à l'OJ N°13), CASCINO Maud, CASTEL Sophie, CENDRES Bruno (jusqu'à l'OJ N°16), CHAFFURIN André, CHAZOILLERES Edouard (jusqu'à l'OJ N°24), COURCELLES Gérard, CORRÉGÉ Loïc, CROUZILLE Cédric (à compter de l'OJ N°7), CURUTCHARRY Antton, CURUTCHET Maitena, DAGORRET François, DALLET Emmanuelle (jusqu'à l'OJ N°23), DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine, DAMESTOY Hervé, DAMESTOY Odile, DANTIACQ Pascal, DARASPE Daniel, DARGAINS Sylvie, DARRICARRERE Raymond, DE LARA Manuel, DE PAREDES Xavier, DELGUE Lucien (jusqu'à l'OJ N°8), DEMARCQ-EGUIGUREN Solange, DEQUEKER Valérie, DERVILLE Sandrine, DIRATCHETTE Emile, DUBLANC Gilbert, DUBOIS Alain (jusqu'à l'OJ N°8), DUPREUILH Florence (jusqu'à l'OJ N°8), DURAND PURVIS Anne-Cécile (jusqu'à l'OJ N°8), DURRUTY Sylvie (jusqu'à l'OJ N°8), DUTARET-BORDAGARAY Claire, DUZERT Alain, ECENARRO Kotte, ELGART Xavier, ELHORGA Bernard, ELISSALDE Philippe, ERDOZAINCY-ETCHART Christine, ERGUY Chantal, ERREMUNDEGUY Joseba, ESTEBAN Mixel, ETCHAMENDI Nicole, ETCHART Jean-Louis, ETCHEBERRY Jean-Jacques, ETCHEGARAY Jean-René, ETCHEMENDY Jean, ETCHEMENDY René, ETCHENIQUE Philippe, ETCHEVERRY Michel, ETCHEVERRY Pello, ETXELEKU Peio (jusqu'à l'OJ N°13 et de l'OJ N°16 à l'OJ N°23), EYHERABIDE Pierre, FONTAINE Arnaud, FOSSECAVE Pascale (jusqu'à l'OJ N°13), FOURNIER Jean-Louis (jusqu'à l'OJ N°21), GALLOIS Françoise, GARICOITZ Robert, GASTAMBIDE Arño, GAVILAN Francis, GOMEZ Ruben (jusqu'à l'OJ N°8), GUILLEMIN Christian, HARAN Gilles, HARDOUIN Laurence (jusqu'à l'OJ N°17), HARDOY Pierre, HIRIGOYEN Fabienne, HIRIGOYEN Roland, HOUET Muriel, HUGLA David, IBARRA Michel, IDIART Michel (jusqu'à l'OJ N°8), IHIDOY Sébastien, INCHAUSPE Henry, IPUTCHA Jean-Marie, IRIART Alain, IRIART Jean-Pierre, IRIBARNE Pascal, IRIGOIN Jean-Pierre, IRIGOYEN Jean-

François, IRUME Jean-Michel, ITHURRALDE Éric (jusqu'à l'OJ N°15), JONCOHALSA Christian, KAYSER Mathieu (jusqu'à l'OJ N°22), LABADOT Louis (jusqu'à l'OJ N°13), LABORDE Michel, LABORDE LAVIGNETTE Jean-Baptiste, LACASSAGNE Alain (jusqu'à l'OJ N°23), LARRALDE André (jusqu'à l'OJ N°7), LARRANDA Régine, LARRASA Leire (jusqu'à l'OJ N°8), LASSERRE Florence (jusqu'à l'OJ N°8), LASSERRE Marie, LETCHAUREGUY Maite, LOUPIEN-SUARES Déborah, LUCHILO Jean-Baptiste, MAILHARIN Jean-Claude, MARTI Bernard, MARTIN-DOLHAGARAY Christine, MASSÉ Philippe (jusqu'à l'OJ N°12), MASSONDO Charles, MASSONDO BESSOUAT Laurence, MILLET-BARBÉ Christian, MOCHO Joseph, MOUESCA Colette, NABARRA Dorothée, NADAUD Anne-Marie (jusqu'à l'OJ N°17), NARBAIS-JAUREGUY Éric (jusqu'à l'OJ N°16), NÉGUELOUART Pascal, OÇAFRAIN Gilbert, OÇAFRAIN Jean-Marc, OÇAFRAIN Michel, OLÇOMENDY Daniel, OLIVE Claude (jusqu'à l'OJ N°13), PARGADE Isabelle, PARIS Joseph, PINATEL Anne, PITRAU Maite, PONS Yves, POYDESSUS Dominique, POYDESSUS Jean-Louis (jusqu'à l'OJ N°8), PRÉBENDÉ Jean-Louis, QUIHILLALT Pierre, ROQUES Marie-Josée, RUSPIL Iban, SAINT-ESTEVEN Marc (jusqu'à l'OJ N°20), SALDUMBIDE Sylvie, SAMANOS Laurence, SANS Anthony, SANBERRO Thierry, SERRES-COUSINÉ Christine, SERVAIS Florence, SUQUILBIDE Martin, THICOIPE Xabi, TRANCHE Frédéric, TURCAT Joëlle, UGALDE Yves, URRUTIAGUER Sauveur (jusqu'à l'OJ N°8), URRUTICOECHA Egoitz, UTHURRALT Dominique, VALS Martine, VAQUERO Manuel, VERNASSIERE Marie-Pierre, YBARGARAY Jean-Claude.

#### ABSENTS OU EXCUSES :

ACCURSO Fabien, BARETS Claude, CASET-URRUTY Christelle, CASTREC Valérie, CHAPAR Marie-Agnès, CHASSERIAUD Patrick, COLAS Véronique, COTINAT Céline, DAVANT Allande, DESTRUHAUT Pascal, DUHART Agnès, ECHEVERRIA Andrée, ETCHEBER Pierre, ETCHEGARAY Patrick, GONZALEZ Francis, GOYHENEIX Joseph, HEUGUEROT Daniel, INCHAUSPE Beñat, INCHAUSPE Laurent, IRIGOIN Didier, IRIART BONNECAZE DEBAT Carole, JAUREGUY Christophe, JAURIBERRY Bruno, KEHRIG COTTENÇON Chantal, LABEGUERIE Marc, LACOSTE Xavier, LAFLAQUIERE Jean-Pierre, LAIGUILLON Cyrille, LAUQUÉ Christine, LAVIGNE Dominique, LEIZAGOYEN Sylvie, LOUGAROT Bernard, MIALOCQ Marie-Josée, MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie, PRAT Jean-Michel, QUEHEILLE Jean-Marie, TELLIER François, URRUTY Pierre.

#### PROCURATIONS :

ALDANA-DOUAT Eneko à CURUTCHARRY Antton (à compter de l'OJ N°9), ALLEMAN Olivier à BLEUZE Anthony (de l'OJ N°14 à l'OJ N°18), ALZURI Emmanuel à BOUR Alexandra (à compter de l'OJ N°9), BARETS Claude à YBARGARAY Jean-Claude, BÈGUE Catherine à DUTARET-BORDAGARAY Claire (à compter de l'OJ N°9), BIZOS Patrick à DANTIACQ Pascal (à compter de l'OJ N°9), BUTORI Nicole à TRANCHE Frédéric (à compter de l'OJ N°13), CASABONNE Bernard à DUBLANC Gilbert (à compter de l'OJ N°14), CASTREC Valérie à TURCAT Joëlle, COTINAT Céline à ARZELUS ARAMENDI Paulo, DELGUE Lucien à IRUME Jean-Michel (à compter de l'OJ N°9), DESTRUHAUT Pascal à DEMARCO-EGUIGUREN Solange, DUBOIS Alain à DAMESTOY Hervé (à compter de l'OJ N°9), DUHART Agnès à CASTEL Agnès, DUPREUILH Florence à DUZERT Alain (à compter de l'OJ N°9), DURRUTY Sylvie à ALQUIE Nicolas (à compter de l'OJ N°9), DURAND PURVIS Anne-Cécile à AROSTEGUY Maider (à compter de l'OJ N°9), ECHEVERRIA Andrée à PITRAU Maite, ETCHEBER Pierre à ERGUY Chantal, ETXELEKU Peio à ETCHEVERRY Michel (de l'OJ N°14 à l'OJ N°15), GONZALEZ Francis à ROQUES Marie-Josée, GOYHENEIX Joseph à IHIDOY Sébastien, HARDOUIN Laurence à BISAUTA Martine (à compter de l'OJ N°18), HEUGUEROT Daniel à PRÉBENDÉ Jean-Louis, IDIART Michel à MOCHO Joseph (à compter de l'OJ N°9), INCHAUSPE Laurent à EYHERABIDE Pierre, KAYSER Mathieu à VALS Martine (à compter de l'OJ N°24), KEHRIG COTTENÇON Chantal à ECENARRO Kotte, LABEGUERIE Marc à SAMANOS Laurence, LACASSAGNE Alain à ERREMUNDEGUY Joseba (à compter de l'OJ N°24), LACOSTE Xavier à CACHENAUT Bernard, LAFLAQUIERE Jean-Pierre à OLIVE Claude (jusqu'à l'OJ N°13), LARRALDE André à ERDOZAINCY-ETCHART Christine (à compter de l'OJ N°8), LARRASA Leire à GALLOIS Françoise (à compter de l'OJ N°9), LASSERRE Florence à SERVAIS Florence (à compter de l'OJ N°9), LAUQUÉ Christine à LACASSAGNE Alain (de l'OJ N°7 à l'OJ N°23), MASSE Philippe à IPUTCHA Jean-Marie (à compter de l'OJ N°13), MIALOCQ Marie-Josée à FOURNIER Jean-Louis (jusqu'à l'OJ N°21), NADAUD Anne-Marie à BIDEGAIN Arnaud (à compter de l'OJ N°18), NARBAIS-JAUREGUY Eric à ANGLADE Jean-François (à compter de l'OJ N°17), POYDESSUS Jean-Louis à IRIBARNE Pascal (à compter de l'OJ N°9), QUEHEILLE Jean-Marie à CARRIQUE Renée, TELLIER François à THICOIPE Xabi, URRUTIAGUER Sauveur à NARBAIS-JAUREGUY Éric (de l'OJ N°9 à l'OJ N°16).

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur JOSEBA ERREMUNDEGUY

Modalités de vote : VOTE ELECTRONIQUE

—

## **OJ N° 018 - Urbanisme et aménagement de l'espace.**

### **Adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz en vue de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans le secteur Aguilera.**

Rapporteur : Monsieur Bruno CARRERE

Mes chers collègues,

Dans le cadre de ses compétences, la Communauté d'Agglomération Pays Basque soutient la commune de Biarritz dans sa volonté de renforcer son offre de logements sociaux, pour mieux répondre aux besoins locaux et pour asseoir la mixité sociale à l'échelle de son territoire.

Le territoire communal de Biarritz est soumis à de fortes contraintes (servitudes aéroportuaires et patrimoniales, loi littoral, cherté du foncier...) et ne présente plus que de rares sites susceptibles d'accueillir des programmes de logements importants.

A court terme, seul le secteur Aguiléra permettrait la réalisation de logements en nombre et en qualité adaptés aux enjeux. Localisé au cœur de la conurbation et bénéficiant de ses aménités urbaines (proximité immédiate du Tram'Bus, d'équipements, de commerces, de services...), ce très vaste tènement foncier est intégralement sous maîtrise publique (propriété communale) et présente des enjeux relativement modérés sur le plan environnemental, inhérents aux opérations de renouvellement urbain (enjeux d'intégration urbaine et paysagère, déplacements et stationnement...).

Pour cette raison, la Ville de Biarritz y projette la réalisation de l'ordre de 300 logements, majoritairement sociaux.

Au vu de ses caractéristiques, ce projet apparaît de nature à contribuer, de façon significative, au développement de la mixité sociale et de l'offre de logements sociaux, dans un contexte de commune carencée, et sur un site permettant d'articuler au mieux urbanisme et transports. Il présente, à ces différents titres, un caractère d'intérêt général.

Si la réalisation de cette offre adaptée aux besoins locaux en logements profitera, en premier lieu, à sa commune d'accueil, elle contribuera, plus largement (à l'échelle du territoire Côte Basque-Adour et de la Communauté d'Agglomération), à répondre aux objectifs communautaires de mixité sociale, de renforcement de l'offre de logements sociaux et de plus forte articulation urbanisme-transports.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz en vigueur fait néanmoins obstacle à la réalisation de ce projet, le secteur Aguiléra étant classé en zone « Na » (zone naturelle dédiée aux activités sportives et aux loisirs), dont le règlement exclut notamment la construction de logements.

Aussi, la mise en œuvre de ce projet nécessite-t-elle, au préalable, une évolution du PLU, sollicitée par la Ville de Biarritz.

A cet effet, le caractère d'intérêt général du projet justifie le recours à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz (DP-MECDU), procédure régie par les articles L.153-54 à L.153-59, L.300-6 et R.153-15 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 la commune 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'Etat compétente en matière d'environnement sur l'évaluation environnementale.

Par délibération du 20 mars 2021 et en cohérence avec le Projet de territoire Pays Basque, le Programme local de l'habitat Pays Basque et le Plan de mobilité Pays Basque-Adour, le Conseil communautaire a engagé la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz en vue de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans le secteur Aguilera (procédure ci-après désignée DP-MECDU), et plus précisément :

- faire évoluer le PLU de la commune de Biarritz afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général de construction de l'ordre de 300 logements dans le secteur d'Aguilera ;
- assurer la bonne insertion (paysage, mobilités, stationnement...) du projet dans son environnement immédiat et limiter ses éventuels impacts environnementaux ;
- articuler au mieux l'opération de construction de logements avec les transports urbains et doux.

Elle a fait l'objet d'une concertation préalable qui s'est déroulée du 21 juillet 2021 au 2 mars 2023 inclus et dont il ressort principalement de son bilan, dressé par délibération du 13 mai 2023 du Conseil communautaire, que :

- la concertation préalable a effectivement permis au public de prendre connaissance du projet, d'interroger les parties prenantes et d'exprimer ses observations / contributions ;
- les observations / contributions du public recueillies au cours de la concertation préalable ont permis d'alimenter les réflexions et de concevoir un programme d'aménagement traduisant à la fois, notamment, la prise en compte effective d'une partie des observations formulées par le public (notamment par la préservation de l'ensemble des infrastructures sportives), l'engagement en faveur du logement pour tous et de l'équilibre social du territoire, et la préservation / valorisation du Bois du Mont-Orient.

Ce bilan de la concertation préalable a été joint au dossier de DP-MECDU tel que soumis pour avis à l'Autorité Environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe) et aux Personnes publiques associées ; ledit dossier comportant :

- un sommaire ;
- la notice de présentation du projet, exposant le contexte général du projet (réglementaire et territorial), le projet (le choix du site, sa localisation, ses caractéristiques, ses composantes) et son caractère d'intérêt général (enjeux réglementaires, sociaux et territoriaux) ;
- le dossier de mise en compatibilité, exposant les évolutions nécessitant d'être apportées à différentes pièces du PLU (rapport de présentation, règlement écrit, documents graphiques, servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement) pour rendre possible la réalisation du projet ;
- l'évaluation environnementale du projet (résumé non technique ; état initial de l'environnement ; analyse des incidences du projet sur l'environnement ; articulation avec les documents, plans, programmes ; bibliographie...) ;
- des annexes (délibération n°33 du 20 mars 2021 engageant la procédure ; délibération n°57 du 13 mai 2023 tirant le bilan de la concertation préalable).

Le dossier de DP-MECDU a été notifié le 24 mai 2023 à la MRAe qui a émis un avis sans réserve le 18 août 2023, assorti des remarques et recommandations suivantes : « *Des indicateurs de suivi des incidences du projet devraient compléter le résumé non technique.*

*Les secteurs les plus sensibles d'alignements d'arbres et de zones arborées ont été préservés en espace boisé classé, ainsi que par une identification dans le règlement graphique. Il reste à*

*protéger réglementairement les alignements d'arbres au sud et au nord-est du site.*

*Les informations relatives à la prise en compte du bruit et au réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales sur le territoire communautaire sont à préciser.*

*La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de [son] avis (...). »*

Le 6 juin 2023, le dossier de DP-MECDU a été notifié pour avis aux Personnes publiques associées, invitées à prendre part à la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 14 septembre 2023 et dont le procès-verbal consigne l'ensemble des avis émis par les Personnes publiques associées, ces dernières étant : Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, Monsieur le Sous-Préfet de Bayonne et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Atlantiques, Messieurs les Présidents du Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine, du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignaux, du Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (au titre de sa compétence PLH), de la Chambre de Commerce et d'Industrie Bayonne Pays Basque, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques, de la Section Régionale Conchylicole, de la CDPENAF, de l'INAO et de la SNCF Réseau, Madame le Maire de Biarritz, Monsieur le Directeur du Centre National de la Propriété Forestière.

Au total, 7 Personnes publiques associées ont émis un avis sur le dossier de DP-MECDU :

- Le 23 juin 2023, un avis favorable du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) ;
- Le 30 août 2023, un avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), indiquant qu'il n'avait « *pas de remarque à formuler sur ce projet* » ;
- Le 14 septembre 2023, un avis favorable de la Ville de Biarritz, « *demandant et s'engageant à ce que le taux minimum de logements sociaux applicable au projet Aguilera soit relevé de 56 à 60% et qu'il corresponde ainsi à l'objectif PLH (...). La Ville sollicite par ailleurs une légère évolution du projet (Orientation d'Aménagement, ligne d'implantation par rapport au BAB...) de façon à ce que le local de l'USB puisse être modernisé in situ (et non plus déplacé au sud du Jaï Alai) et que les logements initialement prévus à sa place soient construits dans l'îlot central du futur quartier (...)* » ;
- Le 14 septembre 2023, un avis favorable de la Communauté d'Agglomération, saluant « *la volonté de relever le taux minimum de logements sociaux de 56 à 60%* » et relevant que « *les taux de logements PLAI (30%), PLUS (40%) et BRS (30%) sont conformes aux objectifs inscrits dans le PLH* » ;
- Le 14 septembre 2023, un avis du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque-Seignaux, favorable, à condition que le taux minimum de logements sociaux soit effectivement relevé de 56% à 60%. Cet avis est complété par une 1<sup>ère</sup> « *invitation (...) à intégrer dans la programmation une part de logements libres à prix maîtrisé* », par une 2<sup>nde</sup> « *invitation (...) au renforcement des liens avec les quartiers alentours* », par une « *demande* » portant sur le montant de la redevance due à l'OFS pour les logements en BRS, et par une « *proposition* » portant sur l'intégration de préconisations environnementales, paysagères et architecturales ;
- Le 14 septembre 2023, un avis des services de l'Etat, favorable, « *sous réserve que le taux minimum de logements sociaux applicable au projet Aguilera soit effectivement relevé de 56 à 60% au moins. Un taux supérieur à 70 % serait exigé s'il n'était pas démontré que l'ensemble des opérations récentes / en cours / à venir (en ce compris le projet Aguilera) s'inscrivant dans la temporalité du PLH (2021-2026) à l'échelle de la commune est bien de nature à répondre, globalement, à l'objectif de production de logements sociaux inscrit au PLH pour la commune de Biarritz (60%)* ». Dans leur avis, les services de l'Etat demandent également que le dossier soit actualisé, rectifié mais aussi complété préalablement à son approbation : actualisation de l'Orientation d'Aménagement ; rectifications d'erreurs matérielles ; compléments concernant l'état des lieux de la production de logements ; exposé de la conformité du projet avec la loi Littoral ;
- Le 26 septembre 2023, un avis favorable de la CDPENAF.

Par arrêté du 19 septembre 2023, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a prescrit l'ouverture et fixé les modalités de l'enquête publique sur la DP-MECDU.

L'enquête publique s'est tenue en Mairie de Biarritz du vendredi 6 octobre 2023, à 14h, au vendredi 10 novembre 2023 inclus jusqu'à 17h, sous l'autorité de Monsieur Jean-Yves Madec, Commissaire-enquêteur, désigné par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau le 12 juin 2023 et qui a tenu 4 permanences (dont 2 sur le site du projet).

Pendant toute la durée de l'enquête,

- Le public a pu consulter le dossier d'enquête publique, constitué d'une version papier (consultable en Mairie de Biarritz), d'une version dématérialisée (consultable sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, de la Ville de Biarritz et du registre dématérialisé), et comprenant :
  - Le dossier de DP-MECDU tel que préalablement soumis à l'examen de la MRAe et des Personnes publiques associées (cf. sa présentation synthétique ci-avant) ;
  - Un dossier administratif d'enquête publique incluant notamment : une note de présentation de l'enquête et du projet de DP-MECDU ; le positionnement de l'enquête publique dans la procédure ; la délibération d'engagement de la procédure ; le bilan de la concertation préalable ; l'arrêté prescrivant l'enquête publique ; l'avis d'enquête publique ; l'avis de la MRAe ; le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint (avis des Personnes publiques associées) ; les textes règlementaires relatifs aux enquêtes publiques ainsi qu'à la procédure de DP-MECDU ; des annexes ;
  - Un registre d'enquête papier et un registre électronique.
- Le public a pu formuler ses observations par écrit sur le registre papier mis à sa disposition en Mairie de Biarritz. Il a pu également envoyer un courrier par voie postale au commissaire-enquêteur ou encore formuler ses observations sur un registre dématérialisé accessible et sécurisé ;
- En outre, un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisé a été garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Biarritz.

Au terme de l'enquête publique, il ressort du rapport de Monsieur le commissaire-enquêteur établi le 23 novembre 2023 que, notamment :

- 3713 visiteurs uniques ont consulté la page internet du site du registre dématérialisé ;
- 347 observations ont été consignées sur le registre dématérialisé, dont 146 anonymes ; 17 observations ont été consignées dans le registre papier ; 1 observation a été formulée par courrier ;
- Ces observations ont principalement porté sur les sujets suivants :
  - L'opportunité de construire des logements dans le périmètre du plateau sportif d'Aguilera :
    - La plupart des contributeurs ont exprimé leur opposition (ou tout le moins leurs craintes) vis-à-vis de la construction de logements, pour différents motifs, parmi lesquels :
      - la défense de la vocation et de l'identité sportives du plateau, de ses infrastructures sportives et de leur capacité à s'adapter / se développer sur le long terme ;
      - la crainte de conflits d'usages entre pratiques sportives et logements (stationnement...) ;
      - l'opposition (parfois virulente) à l'accueil de logements sociaux ;
      - l'appel à construire ces logements ailleurs (quartier Iraty...).

Le commissaire-enquêteur relève néanmoins p.13 de son Rapport que cette opposition « est moins écrasante que lors de la concertation préalable, ce qui s'explique probablement par l'évolution du projet qui, tel qu'il se présente aujourd'hui, n'a plus d'impact direct sur les installations sportives (...) ».

- A l'inverse, plusieurs contributeurs ont exprimé un soutien marqué à la construction de logements, en particulier de logements sociaux, pour pallier les difficultés d'accès au

- logement. Relativement isolés, ces contributeurs ont parfois plaidé pour relever la proportion de logements sociaux à construire (jusqu'à 100%) ;
- Enfin, un grand nombre de contributeurs ont plaidé pour que le nombre de logements soit revu à la baisse (pour limiter les impacts du projet), tout en ménageant le volume de logements sociaux à créer.
  - L'impact du projet sur les conditions de circulation et de stationnement, un certain nombre de contributeurs redoutant un sous-dimensionnement de l'offre de stationnement VP ainsi qu'une remise en cause de sa gratuité (en particulier pour les usagers des installations sportives) ;
  - L'impact du projet sur son cadre paysager (craintes exprimées à l'égard de la hauteur des futurs bâtiments ; oppositions à la « bétonnisation » du BAB...)...
- Ces observations ont par ailleurs porté, notamment, sur :
    - le devenir du bois du Mont-Orient, qui a suscité des contributions contrastées (certains contributeurs plaidant pour sa conservation, d'autres pour son urbanisation) ;
    - l'opportunité (interrogée) d'implanter des commerces en rez-de-chaussée de certains bâtiments ;
    - le devenir de la tribune Benden ;
    - les règles d'implantation des installations sportives (USB) par rapport aux voies et emprises publiques ;
    - des questions relatives aux voies Larribau et Aguilera (circulations...) ;
    - les cheminements doux, qui ne seraient pas suffisamment précisés ;
    - la création d'arrêt-minutes (notamment pour assurer la dépose des enfants)...
  - Des éléments de réponses ont été apportés par la collectivité à ces observations, ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique ; ces éléments figurent dans le mémoire en réponse au procès-verbal de Monsieur le commissaire-enquêteur, annexé à son rapport.

Le 24 novembre 2023, Monsieur le commissaire-enquêteur a formulé ses conclusions motivées et son avis sur le projet de DP-MECDU, avis favorable assorti des recommandations et de la préconisation suivantes :

- Recommandation 1 : « *Limiter le changement de zonage aux secteurs à construire et maintenir toutes les installations sportives associatives existantes (USB, BAC, BOO, BOT) en zone Na* » ;
- Recommandation 2 : « *Modifier, avant son passage devant les assemblées délibérantes (Conseils Municipal et Communautaire) les documents soumis à l'enquête pour intégrer les modifications acceptées avant le début de l'enquête, notamment sur la localisation de l'USB et le pourcentage de logements sociaux* » ;
- Recommandation 3 : « *L'Orientaion d'aménagement devrait également faire apparaître le fronton, le boulodrome, un ou plusieurs parkings pour 2 roues, les places de stationnement en surface et des lieux de dépose-minute. Il faut étudier la possibilité de faire coexister, derrière le Jaï Alai, fronton, boulodrome et places de stationnement. La tarification du parking payant devra être légère pour les utilisateurs réguliers* » ;
- Recommandation 4 : « *La Ville doit s'engager à imposer aux promoteurs/bailleurs un cahier des charges visant à faire respecter dans tous les cas la contrainte de construire les parkings en sous-sol des immeubles de logements* » ;
- Préconisation : « *Enfin nous préconisons de prolonger la réflexion sur deux points : nécessité ou non de commerces en rez-de-chaussée et opportunité de faire de la Villa Rose, au moins partiellement, un lieu d'activités culturelles* ».

Préalablement à l'adoption de la DP-MECDU, il apparaît opportun de lever les réserves et de donner suite à l'ensemble des recommandations, demandes, invitations et préconisations formulées par la MRAe, les Personnes publiques associées et Monsieur le commissaire-enquêteur.

A cet effet,

1/ il y a lieu, d'une part, d'amender le dossier de DP-MECDU comme suit :

- pour lever la réserve des services de l'Etat, la réserve du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT, et pour donner suite à la demande de la Ville de Biarritz, réserves et demande relayées par Monsieur le commissaire-enquêteur sous la forme d'une recommandation, et relatives au taux de logements sociaux :
- ✓ relever de 56 à 60% le taux minimum de logements sociaux exigé en zone UP. Cet amendement concerne en particulier l'article 2 du règlement écrit de la zone UP (pièce B) ;
  - ✓ compléter la notice de présentation (pièce A) pour qu'elle fasse état que l'ensemble des opérations récentes / en cours / à venir (en ce compris le projet Aguilera) s'inscrivant dans la temporalité du PLH (2021-2026) à l'échelle de la commune est bien de nature à répondre, globalement, à l'objectif de production de logements sociaux inscrit au PLH pour la commune de Biarritz (60%) ;
- pour donner suite aux recommandations de la MRAe :
- ✓ protéger les 4 alignements d'arbres (3 en partie sud du plateau ; 1 en partie nord) en les identifiant au règlement graphique en tant qu'« alignements d'arbres à protéger » (pièce B). Ils seront soumis aux dispositions des articles 13 du règlement écrit de la zone UP et du secteur Na ;
  - ✓ compléter le résumé non technique de l'évaluation environnementale (pièce C) par des indicateurs de suivi des incidences du projet ;
  - ✓ préciser les informations relatives à la prise en compte du bruit et au réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales (pièce C) ;
- pour donner suite à la demande de la Ville de Biarritz appelant à faire évoluer le projet de façon à ce que l'USB (et, plus largement, l'ensemble des installations sportives) puisse être modernisé in situ et que les logements initialement prévus à sa place soient construits dans l'ilôt central du futur quartier :
- ✓ amender le règlement graphique (ramener la ligne de recul par rapport à l'axe du BAB à 15 m au droit de l'USB et à 20 m au droit du Jai Alai ; ajuster la géométrie de l'ilôt 2...), le règlement écrit (alléger les normes d'implantation et de hauteur pour les installations sportives) et l'Orientation d'Aménagement en conséquence (pièce B) ;
- pour donner suite aux demandes de rectifications et de compléments émises par les services de l'Etat :
- ✓ souligner la conformité du projet avec la loi littoral (en introduisant un paragraphe dédié dans la notice de présentation ; pièce A) et rectifier les erreurs matérielles soulevées, dans la notice de présentation du projet (pièce A) ;
- pour donner suite à la 1ère recommandation du commissaire-enquêteur :
- ✓ maintenir les installations sportives associatives (USB, BAC, BOO et BOT) en zone Na au règlement graphique (pièce B) ;
- pour donner suite à la 2ème recommandation du commissaire-enquêteur,
- ✓ intégrer les modifications annoncées avant le début de l'enquête publique, en relevant le taux minimum de logements sociaux et en maintenant l'USB in situ (cf. amendements précités) ;
- pour donner suite à la 3ème recommandation du commissaire-enquêteur :
- ✓ indiquer dans l'Orientation d'aménagement (pièce B) que le programme inclura bien un fronton, un boulodrome, un ou plusieurs parkings pour les 2 roues et des stationnements VP diversifiés (dont dépose-minute), adaptés au site. Ces éléments seront plus précisément déterminés et positionnés dans le cadre de l'AVP ;



2/ il y a lieu, d'autre part, de constater ici que le projet de DP-MECDU tel qu'annexé au présent rapport répond à la 2<sup>nd</sup>e invitation du Syndicat Mixte du SCoT en ce qu'il s'intègre et s'articule, concrètement (formes urbaines, espaces publics, mobilités...), avec les quartiers alentours. Dans le même esprit, il peut être relevé que le projet prend soin de conserver les boisements (bois du Mont-Orient, alignements d'arbres...) et de désimpermeabiliser au total près de 6 000 m<sup>2</sup> de sols, au bénéfice de son environnement élargi ;

3/ il y a lieu, enfin, de confirmer ici qu'au-delà de l'adoption de la DP-MECDU :

- pour donner suite à la 1<sup>ère</sup> invitation du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT :
  - ✓ la possibilité d'intégrer à la programmation une part de logements libres à prix maîtrisés pourra effectivement être étudiée dans la perspective des appels à projet à venir ;
- pour donner suite à la demande du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT :
  - ✓ la question du montant de la redevance due à l'OFS pour les logements en BRS pourra effectivement être étudiée en phase opérationnelle ;
- pour donner suite à la proposition du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT :
  - ✓ les appels à projet à venir intégreront des exigences relevées en matière environnementale, paysagère et architecturale ;
- pour donner suite à la 4<sup>ème</sup> recommandation du commissaire-enquêteur :
  - ✓ la réalisation de parkings en sous-sol sera imposée dans le cadre des appels à projet à venir ;
- pour donner suite à la préconisation de Monsieur le commissaire-enquêteur :
  - ✓ les réflexions concernant, d'une part, l'opportunité de réaliser des commerces et, d'autre part, la vocation de la Villa Rose, seront prolongées.

Il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au projet de DP-MECDU compte tenu, notamment, des éléments de réponse apportés par la collectivité aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique.

Le dossier de DP-MECDU amendé à la suite de l'enquête publique pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, des conclusions motivées et de l'avis de Monsieur le Commissaire enquêteur, exposés en séance, comprend :

- un sommaire ;
- une notice de présentation (Pièce A), amendée à la suite de l'enquête publique ;
- un dossier de mise en compatibilité (Pièce B), amendé à la suite de l'enquête publique ;
- une évaluation environnementale (Pièce C), amendée à la suite de l'enquête publique ;
- des annexes (Pièce D).

Ce dossier est prêt à être approuvé.

Il est précisé que les documents suivants ont été mis à disposition des conseillers communautaires le 2 février 2024 :

- la convocation à la séance du Conseil communautaire du 17 février 2024 ;
- l'ordre du jour de la séance du Conseil communautaire du 17 février 2024 ;
- le projet de délibération constituant note de synthèse, accompagné de son annexe (dossier de DP-MECDU amendé à la suite de l'enquête publique, prêt à être approuvé, et composé des pièces listées ci-avant) ;
- le dossier administratif d'enquête publique, incluant notamment l'avis de la MRAe et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint dans lequel sont consignés l'ensemble des avis formulés par les Personnes publiques associées ;

- le rapport, les conclusions motivées et l'avis de Monsieur le commissaire-enquêteur, et ses annexes.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-54 à L.153-59, L.300-6 et R.153-15 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants relatifs à la procédure d'enquête publique ;

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-011 du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz approuvé le 22 décembre 2003, modifié les 1<sup>er</sup> octobre 2004, 7 avril 2005, 3 novembre 2006, 3 octobre 2008, 23 avril 2010, 4 novembre 2011, 29 juin 2012, 19 juillet 2013, 17 décembre 2014, 9 novembre 2015, 15 décembre 2018, 20 juillet 2019 et 2 octobre 2021, objet de modifications simplifiées les 17 décembre 2014 et 15 décembre 2018, et de révisions simplifiées les 16 novembre 2007 et 13 février 2009 ;

Vu la délibération du 18 décembre 2020 du Conseil municipal de Biarritz, sollicitant auprès de la Communauté d'Agglomération Pays Basque l'engagement d'une Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Biarritz en vue de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans le secteur Aguilera ;

Vu la délibération du 20 mars 2021 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, engageant la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Biarritz en vue de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans le secteur Aguilera ;

Vu la décision du 2 juillet 2021 du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, engageant la concertation préalable relative à cette Déclaration de projet ;

Vu la décision du 2 février 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, relative à la clôture de la concertation préalable relative à cette Déclaration de projet ;

Vu la concertation préalable relative à cette Déclaration de projet qui s'est déroulée du 21 juillet 2021 au 2 mars 2023 inclus ;

Vu la délibération du 13 mai 2023 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, tirant le bilan de la concertation préalable relative à cette Déclaration de projet ;

Vu l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 18 août 2023 sur le dossier de cette Déclaration de projet ;

Vu les avis des Personnes publiques associées consignés dans le procès-verbal de la réunion du 14 septembre 2023 d'examen conjoint du dossier de cette Déclaration de projet ;

Vu les pièces du dossier de cette Déclaration de projet, établies notamment selon les dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement, en vue de l'enquête publique ;

Vu l'arrêté du 19 septembre 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur cette Déclaration de projet ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue en Mairie de Biarritz du vendredi 6 octobre 2023, à 14h, au vendredi 10 novembre 2023, jusqu'à 17h, sous l'autorité de Monsieur Jean-Yves Madec, Commissaire-enquêteur, désigné par le Tribunal administratif de Pau par décision n°E23000047/64 du 12 juin 2023 et qui a tenu 4 permanences (dont 2 sur le site du projet).

Vu les observations émises au cours de l'enquête publique ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis de Monsieur le commissaire-enquêteur émis le 24 novembre 2023 sur le projet de DP-MECDU ;

Vu les amendements qu'il est proposé d'apporter au projet de DP-MECDU pour tenir compte des avis de la MRAe, des Personnes publiques associées, des observations du public, des conclusions motivées et de l'avis de Monsieur le commissaire-enquêteur, amendements exposés ci-avant ;

Vu le projet de DP-MECDU amendé en conséquence à la suite de l'enquête publique et tel qu'annexé au présent rapport ;

Vu le Projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et notamment son axe 1 Pour un Pays Basque résilient : préserver nos ressources – Engagement n°12 Etablir des documents d'urbanisme permettant de mettre en œuvre les politiques publiques communautaires et communales ;

Considérant l'intérêt général du projet de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans un contexte de commune carencée et sur un site permettant d'articuler au mieux urbanisme et transport, en cohérence avec le Projet de territoire Pays Basque, le Programme local de l'habitat Pays Basque et le Plan de mobilité Pays Basque-Adour ;

Considérant que ce projet a fait l'objet d'une concertation préalable, d'une évaluation environnementale, d'un avis de la MRAe, d'un examen conjoint par les Personnes publiques associées, puis d'une enquête publique, à la suite de laquelle le Conseil Municipal de la commune de Biarritz a délibéré le 18 décembre 2023 ;

Considérant qu'il convient à présent de lever les réserves et de donner suite à l'ensemble des recommandations, demandes, invitations et préconisations formulées par la MRAe, par les Personnes publiques associées et par Monsieur le commissaire-enquêteur, selon les modalités exposées ci-avant ;

Considérant les amendements qu'il est proposé d'apporter en conséquence au projet de DP-MECDU, amendements exposés ci-avant ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au projet de DP-MECDU ;

Considérant que le projet de DP-MECDU, amendé en conséquence à la suite de l'enquête publique et tel qu'annexé au présent rapport, est prêt à être approuvé ;

Le Conseil communautaire est invité à :

- lever les réserves et donner suite à l'ensemble des recommandations, demandes, invitations et préconisations formulées par la MRAe, par les Personnes publiques associées et par Monsieur le commissaire-enquêteur, selon les modalités exposées ci-avant ;
- approuver les amendements apportés en conséquence au projet de DP-MECDU, tels qu'exposés ci-avant ;
- adopter la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biarritz en vue de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans le secteur Aguilera, telle qu'annexée à la présente délibération.

En application de l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise en sous-préfecture de Bayonne et fera l'objet d'un affichage pendant un mois en Mairie de Biarritz (12 avenue Edouard VII), ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (15 avenue Foch, Bayonne).

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités mentionnera le lieu où le Plan Local d'Urbanisme peut être consulté. La délibération et le document seront publiés sur le Portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R153-22 du code de l'urbanisme.

La délibération sera également publiée sur le site de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

### ADOPTE A LA MAJORITE

Pour :139

Contre : 11

Abstention :47

Ne prend pas part au vote :1

Non votants :6

Contre :

017 ARRABIT Bernard, 075 DARASPE Daniel, 080 DE PAREDES Xavier, 090 DUPREUILH Florence (093 DUZERT Alain), 093 DUZERT Alain, 101 ESTEBAN Mixel, 111 ETCHEVERRY Michel, 127 GUILLEMIN Christian, 141 INCHAUSPE Henry, 187 CARRERE Sebastien, 221 THICOIPE Xabi.

Abstention :

001 ABBADIE Arnaud, 002 ACCOCEBERRY Ximun, 003 AIRE Xole, 006 ALDANA-DOUAT Eneko (068 CURUTCHARRY Antton), 010 ANCHORDOQUY Jean-Michel, 012 ARAMENDI Philippe, 019 ARZELUS ARAMENDI Paulo, 020 LARREGUY David, 028 BARUCQ Guillaume, 035 ABADIE Jean-Marc, 047 PAULIAC Pierre, 066 COTINAT Celine (019 ARZELUS ARAMENDI Paulo), 068 CURUTCHARRY Antton, 071 DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine, 083 DEQUEKER Valerie, 086 DIRATCHETTE Emile, 092 DUTARET-BORDAGARAY Claire, 095 ECHEVERRIA Andree (201 PITRAU Maite), 096 ELGART Xavier, 102 ETCHAMENDI Nicole, 105 ETCHEBERRY Jean-Jacques, 109 ETCHEMENDY Rene, 118 GALLOIS Françoise, 120 GASTAMBIDE Arno, 125 GOYHENEIX Joseph (139 IHIDOY Sebastien), 128 HARAN Gilles, 135 HUGLA David, 138 IDIART Michel (186 MOCHO Joseph), 139 IHIDOY Sebastien, 142 INCHAUSPE Laurent (114 EYHERABIDE Pierre), 144 IRIART Alain, 165 LARRANDA Regine, 166 LARRASA Leire (118 GALLOIS Françoise), 176

MAILHARIN Jean-Claude, 185 IRIBARNE Pascal, 186 MOCHO Joseph, 189 NABARRA Dorothee, 192 NEGUELOUART Pascal, 195 OCAFRAIN Michel, 201 PITRAU Maite, 204 POYDESSUS Jean-Louis (185 IRIBARNE Pascal), 206 PREBENDE Jean-Louis 208 QUIHILLALT Pierre, 210 RUSPIL Iban, 212 SALDUMBIDE Sylvie, 220 TELLIER Francois (221 THICOIPE Xabi), 226 URRUTICOECHEA Egoitz.

Ne prend pas part au vote :  
045 BORDES Alexandre.

Non votants :  
030 BEGUE Catherine (092 DUTARET-BORDAGARAY Claire), 038 ZUBELDIA Maitena, 124 GONZALEZ Francis (209 ROQUES Marie-Josée), 132 HIRIGOYEN Fabienne, 188 MOUESCA Colette, 213 SAMANOS Laurence.

Fait et délibéré en séance les jours,  
mois et an que dessus et le présent  
extrait certifié conforme au registre.