

# ENQUÊTE PUBLIQUE

**BIARRITZ**



## PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC UNE  
DECLARATION DE PROJET « **AMENAGEMENT DU  
SECTEUR AGUILERA** »

6 OCTOBRE 2023 – 10 NOVEMBRE 2023

RAPPORT ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur Jean-Yves MADEC

# ENQUÊTE PUBLIQUE

## BIARRITZ



## PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC UNE  
DECLARATION DE PROJET « AMENAGEMENT DU  
SECTEUR AGUILERA »

6 OCTOBRE 2023 – 10 NOVEMBRE 2023

RAPPORT  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

# SOMMAIRE

## I – Objet de l'enquête

- 1.1- Présentation générale et cadre réglementaire
- 1.2- Présentation de la commune de Biarritz
- 1.3- Cartographie

## II – Organisation et déroulement de l'enquête

- 2-1- Préparation de l'enquête
- 2-2- Dossier d'enquête
- 2-3- Déroulement de l'enquête
- 2-4- Clôture de l'enquête

## III – Le projet et les observations recueillies

- 3.1- Description du projet
- 3.2- Observations formulées
  - 3-2-1- Remarques des organismes consultés
  - 3-2-2- Observations du public
- 3.3- Les évolutions du projet avant même le début de l'enquête

## Annexe :

- Arrêté du 19 septembre 2023 prescrivant l'enquête

## OBJET DE L'ENQUÊTE

### **1.1 Présentation générale et cadre réglementaire**

La présente enquête publique, prescrite par arrêté du 19 septembre 2023, porte sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MECDU) de la commune de Biarritz avec une déclaration de projet « Aménagement du secteur Aguilera »

La commune de Biarritz est dotée d'un plan d'occupation des sols depuis le 25 juillet 1980 ; il a été révisé plusieurs fois et transformé en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2003.

Aujourd'hui la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB), en accord avec la Commune, souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme communal. Ceux-ci visent à adapter le cadre réglementaire communal au regard d'objectifs d'aménagement, notamment la satisfaction de besoins en logements sociaux dans le but de répondre aux obligations résultant des articles L.302-8 et L.302-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces changements à apporter au document d'urbanisme sont opérés par le biais de la procédure prévue aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme (MECDU). L'ensemble de l'opération est soumis à une enquête publique qui porte donc à la fois sur l'intérêt général de l'opération (déclaration de projet) et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Ces changements sont souhaités par la Commune de Biarritz. Toutefois, en tant que membre de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), elle ne dispose désormais plus des moyens pour procéder aux évolutions du PLU communal, le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'Agglomération ayant été entériné par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Conformément à l'article R.153-15 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Pays Basque est compétente pour mener la procédure de mise en compatibilité du PLU de Biarritz dans le cadre d'une déclaration de projet de réalisation de logements, majoritairement sociaux, sur le site d'Aguilera.

La procédure a ainsi été engagée par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 mars 2021. Le dossier est donc nécessairement porté à l'enquête publique par la CAPB, mais il s'agit bien d'un projet communal; à travers leurs représentants sur le terrain, nous avons senti les deux collectivités totalement en phase sur ce dossier.

En application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet, conformément aux dispositions de l'article R.153-13 dudit code, d'un examen conjoint rassemblant autour de la Commune et de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (compétente en matière de document d'urbanisme) l'Etat et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même code.

A noter que, la démarche étant soumise à évaluation environnementale au titre de l'article 104-13 du Code de l'urbanisme, elle a fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L.103-2(1°c) du Code de l'Urbanisme. Une concertation préalable a donc été conduite du 21 juillet 2021 au 2 mars 2023, soit 590 jours, conformément aux modalités prévues dans la délibération du 20 mars 2021. Elle a été constituée de 3 réunions publiques, 3 "balades urbaines" et 3 ateliers thématiques, l'ensemble réunissant 490 participants. Pas moins de 910 contributions ( en grande majorité défavorables) ont alors été formulées. Le bilan de la concertation préalable a été établi par une délibération du Conseil Communautaire le 23 mai 2023. Le porteur de projet a ensuite mis au point son programme d'aménagement, qui est aujourd'hui soumis à l'enquête publique.

Précisons enfin que le site n'est couvert ni par un site Natura 2000 ni par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Ainsi que le prévoit l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, ce projet est soumis à une "enquête publique environnementale" régie par les articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

## **1-2 Présentation de la Commune de Biarritz**

Cette élégante station balnéaire de la côte basque, lieu de villégiature depuis les années 1800, est trop connue pour avoir besoin d'être présentée.

Nous nous limiterons à quelques données statistiques ayant un lien avec notre sujet : 1166 hectares ; 25 800 habitants (27 000 en 2007) ; une densité de 2 157 habitants/km<sup>2</sup> ; un âge moyen de 52 ans ; 38% de retraités ; un revenu moyen par habitant de 23 820 euros et un prix moyen de l'immobilier de 7041 euros au m<sup>2</sup> pour les maisons et 7 510 euros pour les appartements, soit parmi les plus élevés de France.

La commune fait partie de l'aire urbaine Bayonne-Anglet-Biarritz (BAB) ; elle est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB) qui regroupe les 158 communes basques (près de 3 000 km<sup>2</sup> et 318 000 habitants). Elle est couverte par le SCoT de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes approuvé le 6 février 2014.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, lancé le 24 mars 2015 par l'ancienne communauté d'agglomération Côte basque-Adour (qui regroupait les communes de Bayonne, Biarritz, Anglet et Boucau), est toujours en cours d'élaboration.

### 1-3 Cartographie

Voici à quoi ressemble l'état actuel du site d'Aguilera:



## II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2-1 Préparation de l'enquête

Sollicité par courrier du 6 juin 2023 , la présidente du tribunal administratif de Pau, par décision n° E2200023/64 du 12 juin 2023, nous a désigné comme commissaire – enquêteur.

L'arrêté (joint en annexe) prescrivant l'enquête a été pris, après concertation entre les services de la commune, ceux de la communauté d'agglomération et nous – même sur les dates des permanences, le 19 septembre 2023 par le président de la communauté d'agglomération. L'enquête a duré du 6 octobre à 14 heures au 10 novembre 2023 à 17 heures, le dossier d'enquête et le registre étant mis, pendant toute cette période, à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Biarritz.

Une réunion préparatoire a eu lieu le 29 août 2023 en présence de M. Jean-Luc Louis, responsable Grands Projets à la mairie de Biarritz et de M. Cyril Loustau, chef de projet Planification à la CAPB. Madame Maider Ariosteguy, maire de Biarritz, a participé au début de l'entretien. Ensemble nous nous sommes rendus sur les lieux concernés par le projet.

Quatre permanences d'une durée totale de 12 heures ont été organisées les vendredi 6 octobre, jeudi 19 octobre, mercredi 25 octobre et vendredi 10 novembre. Les changements à apporter au PLU concernant un seul quartier de la commune, nous avons souhaité rendre les permanences plus accessibles aux habitants de ce quartier en tenant les 2 premières permanences sur place, dans les locaux du rez - de - chaussée du Jaï Alaï, les 2 suivantes se tenant, plus classiquement à la mairie de Biarritz (et étant d'ailleurs moins fréquentées).

L'avis d'enquête a été publié dans la presse locale (La République des Pyrénées et Sud-Ouest) dans les conditions prévues par le code de l'environnement : la première fois le 21 septembre et la seconde fois le 11 octobre 2023. Il a également été affiché sur les panneaux d'affichage de la CAPB et de la mairie de Biarritz ainsi qu'en plusieurs endroits sur le site de la révision projetée:

- Aguilera Rue Cino Del Duca
- Aguilera Parking Jaï Alaï
- Aguilera Allée des Platanes
- Police Municipale
- Médiathèque
- Maison du Logement
- Maison des Associations

Enfin le dossier d'enquête était consultable sur les sites Internet de la CAPB et de la ville de Biarritz pendant toute la durée de l'enquête. A partir de ces deux sites le registre

dématérialisé était facilement accessible pour déposer des « contributions ». Le 35ème et dernier jour de l'enquête, à un quart d'heure de sa clôture (ce timing n'est sans doute pas anodin...), quelqu'un a fait remarquer sur le registre dématérialisé que l'évaluation environnementale faisait défaut dans le dossier figurant sur le site de la ville de Biarritz, ce qui est exact. Cependant, pour regrettable qu'elle soit, cette omission, dont personne ne s'est plaint par ailleurs, pouvait aisément être palliée en consultant le dossier complet sur le site de la CAPB ou bien encore le dossier papier.

L'information du public a donc été satisfaisante ; on a du mal à comprendre la critique d'un contributeur parlant d'une enquête publique faite "en cachette"...

## **2-2 Dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête tenu à la disposition du public comportait, outre les pièces administratives classiques (délibérations, désignation, arrêté, publicité...) un dossier technique ainsi constitué :

- Rapport de présentation, dénommé Notice de présentation du projet
- Un dossier de mise en compatibilité du PLU comprenant l'évolution des documents graphiques et celle du règlement écrit
- L'évaluation environnementale réalisée par le bureau d'études Biotope et contenant un résumé non technique
- Les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées en juin 2023:

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint tenue le 14 septembre 2023

Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 6 septembre 2023 ;

Avis de l'INAO du 30 août 2023

Avis du syndicat mixte du SCoT du Pays basque et du Seignanx du 14 septembre 2023;

Avis du Centre National de la Propriété Forestière du 26 juin 2023

Avis de la MRAE du 18 août 2023

Le dossier contenait également les réponses apportées par la Commune aux remarques ainsi formulées.

Le dossier était donc complet et conforme aux prescriptions du Code de l'Environnement.

Au surplus l'ensemble des documents était de qualité.



## **2-3 Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée sans incidents. Elle a suscité une très forte mobilisation du public intéressé, puisque 17 observations ont été enregistrées sur le registre, 1 par courrier postal et surtout 347 « contributions » sur le registre dématérialisé, ce qui traduit le fait que ce mode d'expression est désormais entré dans les mœurs. Certains contributeurs se sont exprimé à plusieurs reprises, si bien que le nombre réel des contributeurs est de 300. 42% des contributions sont anonymes. Quand l'adresse est indiquée (environ la moitié des cas), on constate que 80% proviennent de Biarritz.

Un chiffre est particulièrement révélateur de l'engouement du public pour cette enquête : le registre dématérialisé a enregistré 3 713 visiteurs.

Monsieur Jean-Luc Louis, de la mairie de Biarritz et connaissant parfaitement le dossier a répondu, pendant toute la durée de l'enquête, à toutes mes questions et était également lors des permanences à la disposition du public pour répondre aux (nombreuses) interrogations et interpellations des uns et des autres.

## **2-4 Clôture de l'enquête**

Le registre d'enquête a été clos le 10 novembre 2023 à 17 heures.

Une synthèse de nos observations a été transmise en suivant au maître d'ouvrage et les échanges prévus ont eu lieu avec la CAPB et la Ville Biarritz.

# **III – LE PROJET ET LES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

## **3.1 Description du projet**

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite Loi SRU, vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux.

L'article 55 de cette loi, aujourd'hui codifiée au Code de la construction et de l'habitation, impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux: les communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent disposer de 25% de logements sociaux, au regard des résidences principales, d'ici 2025.

La commune de Biarritz est concernée par ces dispositions et doit donc atteindre un taux de logement social de 25% d'ici 2025. Au regard de son faible taux de réalisation des objectifs de rattrapage SRU pour la période 2017-2019, la Ville a été notifiée d'un arrêté de carence en 2020 et subit chaque année une pénalité financière (elle n'est pas la seule commune du littoral basque dans ce cas).

La Ville de Biarritz s'est engagée à remédier autant que possible à cette carence de logements. Elle s'est donc intéressée à ses deux dernières niches foncières; d'où la réalisation, hier, de l'opération Kléber et aujourd'hui le projet Aguilera, avec la réalisation de logements, majoritairement sociaux. Ce projet n'est pas entièrement nouveau puisque divers projets (d'origine publique ou privée) de construction de logements à Aguilera se sont succédé depuis plus de 10 ans, certains plus ambitieux même que celui soumis à l'enquête.

La mise en compatibilité du PLU de Biarritz vise à permettre l'aménagement du secteur d'Aguilera (environ 11 hectares), situé en entrée nord de la commune, à la limite de celle d'Anglet. Le site est actuellement un parc des sports composé d'infrastructures et de bâtiments sportifs ainsi que d'un parking pour accueillir les visiteurs. Le projet consiste à créer sur cette surface totalement plane cinq opérations de près de 300 logements s'inscrivant dans un objectif de mixité sociale. Il vise également le développement de ce quartier au niveau des espaces publics, d'espaces verts et classés, de l'accessibilité, des modes de déplacement ainsi que de locaux sportifs existants à réhabiliter.

Ce projet requiert effectivement une mise en compatibilité du PLU; en effet les parcelles AH 91, 92, 93, 94, 96, 236, 237, 303, 371, 372 et 377, d'une superficie d'environ 11 hectares constituant le site du projet sont actuellement classées en secteur d'activités sportives et de loisirs Na dans le PLU en vigueur. Le projet de construction de logements n'est pas autorisé en secteur Na. La mise en compatibilité du PLU de Biarritz vise donc l'évolution du zonage du plateau d'Aguilera et porte sur :

- la création d'une nouvelle zone urbaine de mixité fonctionnelle et sociale dénommée UP destinée à la construction en ordre discontinu, d'habitations, d'équipements sportifs, de commerces et de services sur des parcelles actuellement classées en secteur Na ;
- les reclassements en zone naturelle protégée N de la parcelle AH 303 actuellement classée en secteur Na, d'une superficie d'environ un hectare afin de préserver réglementairement le bois du Mont-Orient existant ainsi qu'un secteur naturel destiné aux équipements en milieu naturel Ng, de la partie sud-est de la parcelle, afin de permettre la réalisation d'un projet pédagogique lié à l'environnement sur l'emprise d'une ruine existante ;
- la modification du règlement écrit et graphique visant à : - intégrer la zone UP ; - identifier deux lignes d'implantation obligatoire ou de recul minimal de l'axe du boulevard du B.A.B. fixées à 25 mètres pour les constructions et à 20 mètres pour l'extension de bâtiment et la préservation des boisements longeant la route ; - délimiter plusieurs polygones d'implantation d'opérations de logements en fonction de la hauteur ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la zone UP.



Esquisse du projet figurant dans le dossier d'enquête

### 3-2 Les observations formulées

#### 3-2-1 Remarques des organismes consultés:

- La CDPENAF a émis un avis favorable au projet, de même qu'ENEDIS, le Centre National de la Propriété Forestière et l' INAO
- Le syndicat mixte du SCOT Pays basque - Seignanx considère que "le secteur Aguilera constitue un tènement foncier stratégique idéalement situé pour supporter une opération de renouvellement urbain", mais demande s'il

ne serait pas possible d'augmenter la part de logements sociaux prévue à 56%, proche de l'objectif du PLH et regrette que le dossier ne permette pas de voir à quel niveau cette opération participe au "rattrapage SRU". Il s'interroge également sur l'opportunité d'implanter des services et commerces en rez-de-chaussée.

- La MRAE note que le site ne présente pas d'enjeu environnemental fort; elle demande de protéger réglementairement dans le PLU les alignements d'arbres favorables aux déplacements de la faune, de préciser les mesures envisagées pour remédier aux dysfonctionnements mentionnés dans le réseau d'assainissement pluvial, enfin de préciser les enjeux liés aux nuisances sonores auxquelles seront exposés les usagers et futurs habitants.

- Les services de l'Etat (DDTM), outre quelques demandes de corrections à apporter au dossier, ont émis, lors de la séance d'examen conjoint du 14 septembre, un avis favorable au projet, sous réserve que le taux minimum de logements sociaux soit relevé de 56 à 60% au moins.

### 3-2-2 Observations du public:

Comme l'écrit le journal Sud-Ouest du 7 novembre, "les citoyens de Biarritz se sont emparés du dossier Aguilera". La participation du public a, en effet, été massive, tant lors des 4 permanences (dont le relatif faible nombre des observations portées au registre papier (17) ne reflète pas la richesse des discussions auxquelles elles ont donné lieu) que, surtout, à travers le registre dématérialisé. 347 contributions y ont, en effet, été portées; même si le nombre des contributeurs est un peu moins élevé, puisque certains ont écrit à plusieurs reprises (comme s'ils voulaient voter plusieurs fois!).

La volonté du public de participer à l'enquête a donc été très forte, avec un total de **365 observations** (347 + 17 + 1 reçue par courrier), moins cependant que pendant la concertation préalable, où plus de 900 avis avaient été exprimés.

Les avis émis sont soit très succincts, sans motivation, donc sans grand intérêt, soit au contraire construits et argumentés.

Vu leur nombre, il serait fastidieux et pour tout dire illisible d'énumérer ici individuellement toutes les observations recueillies, d'autant plus que beaucoup se recourent. Nous allons donc les classer en 3 grandes « familles »:

- A- Quelques unes se montrent favorables au projet de construction de logements sur Aguilera, et notamment de logements sociaux, certains allant jusqu'à préconiser 100% de logements sociaux. Les arguments avancés sont les suivants:
  - \* la question du logement est très aiguë à Biarritz, où jeunes et même classes moyennes ne trouvent pas de logement à prix raisonnable ("des actifs sont obligés de vivre dans leur fourgon" ou bien encore "il ne faut pas que notre ville soit un ghetto de riches")
  - \* c'est de la responsabilité d'une municipalité d'essayer de trouver des solutions au problème du manque de logements sociaux plutôt que de payer une amende

pour ne pas respecter le quota fixé par la loi

\* c'est un projet "créateur d'espoir pour les jeunes"

\* logements sociaux ne signifie pas délinquance

\* la coexistence logements-pratiques sportives est possible sur Aguilera

- B- Une majorité expriment leur désaccord total avec le projet, certains sans motivation, mais néanmoins avec virulence (le ton de certains rappelle celui qu'on peut rencontrer sur les réseaux sociaux, favorisé par l'option possible de l'anonymat). On peut néanmoins relever que la majorité d'avis défavorables 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, ce qui n'était pas le cas dans les scénarios initiaux.

Les motifs avancés à l'appui des avis défavorables sont les suivants :

\* il ne faut pas défigurer ce plateau sportif qui, depuis un siècle, fait partie du patrimoine biarrot avec des barres d'immeubles. L'enceinte doit rester purement "sportive et festive", conformément au vœu de la donatrice des lieux

\* il ne faut pas "bétonner" davantage Biarritz, ville déjà "saturée de logements", comme tout le BAB; le problème vient uniquement du trop grand nombre de résidences secondaires, que certains proposent même de "réquisitionner"

\* Aguilera est "le seul espace respirable" qui doit rester le "poumon vert de la ville"

\* toutes les activités sportives actuelles doivent être maintenues et même réhabilitées, y compris le fronton d'accès gratuit qui disparaît des plans

\* le projet bloque le potentiel évolutif du plateau sportif

\* la cohabitation de la pratique sportive et des immeubles sera impossible

\* pour faire du sport il ne faut pas être contraint d'aller dans un parking payant (il n'y aura plus assez de stationnements en surface)

\* un grand nombre de véhicules supplémentaires vont aggraver les difficultés de circulation et de stationnement (les parkings privés sous les immeubles ne suffiront pas pour, le plus souvent, 2 véhicules par foyer) dans toutes les petites rues du quartier ( problèmes aggravé les soirs de match du BO)

\* certains évoquent clairement une dévalorisation de leurs biens du fait de l'"asphyxie" du quartier

\* il existe d'autres possibilités d'implantation de logements (plusieurs évoquent le quartier Iraty)

\* imperméabilisation supplémentaire des sols

\* cette réalisation sera insuffisante pour permettre à la Ville d'échapper à l'"amende SRU"

\* certains mettent en doute la faisabilité du projet (retournement du stade Coubertin impossible; pas de certitude sur les possibilités de parking enterré faute de réalisation d'une étude de sol)

\* il n'y aura pas légalement la possibilité de réserver les logements créés aux biarrots

\* "les locataires des logements sociaux n'auront pas les moyens de vivre à Biarritz", ville trop chère; les logements sociaux "dégradent l'harmonie et la cohésion sociale de Biarritz"

\* la construction de logements sociaux risque de s'accompagner d'une hausse de

la délinquance (cf Kléber); "ça va devenir Marseille".

- C- Enfin il y a ceux qui ne sont pas totalement hostiles à ce projet, mais qui ne l'approuvent pas non plus totalement,
  - \* Beaucoup pensent qu'il faut effectivement construire, y compris des logements sociaux, mais trouvent que 300 logements dans ce secteur, c'est trop ambitieux, "pharaonique", en raison des nuisances qui vont être créées.
  - \* Plusieurs demandent que les hauteurs maximales prévues soient abaissées.
  - \* Plusieurs souhaitent que les logements soient réservés à des personnes travaillant au Pays basque
  - \* La possibilité d'implanter des commerces en rez-de-chaussée des immeubles est critiquée.

Par ailleurs des intervenants abordent des thèmes plus ponctuels, parmi lesquels reviennent à plusieurs reprises:

- l'avenir du bois du Mont-Orient, sur lequel les avis semblent très partagés, entre ceux qui veulent le conserver et le réhabiliter et, à l'inverse, ceux qui le raseraient volontiers et y logeraient bien un îlot de logements
- la question de l'impasse Larribau et de l'allée d'Aguilera
- la tribune Benderm
- la création d'un ou plusieurs arrêt-minute sur le site, notamment pour la dépose des enfants au sport
- les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques, que les responsables de l'USB souhaiteraient voir assouplies
- les cheminements doux (piéton et vélo) sur le site qui ne seraient pas suffisamment précisés.

Assez curieusement n'est jamais abordée la question du financement de l'opération (coût pour la Ville) sur lequel nous avons demandé que des éléments prévisionnels sommaires soient ajoutés au dossier d'enquête (ce qui avait été fait).

### **3-3 Les évolutions du projet avant même le début de l'enquête**

Suite à l'évolution des études et surtout à des observations de personnes publiques associées (Etat et SCoT) ou de la MRAE, le projet a évolué sur plusieurs points avant même le début de l'enquête publique, sans qu'il soit juridiquement possible de modifier le dossier d'enquête lui-même (d'où certaines incompréhensions du public, certains parlant même d'un dossier "mal ficelé").

Ces points ont été précisés par Mme le maire de Biarritz lors de la réunion d'examen conjoint du 14 septembre; ils sont les suivants:

- pourcentage de logements sociaux porté de 56 à 60% pour correspondre à l'objectif du PLH;

- bâtiment de l'USB maintenu et réhabilité sur place et non plus déplacé au sud du Jaï Alaï, d'où suppression d'un îlot de logements, compensée dans l'îlot central.

- Par ailleurs, suite à une demande de la MRAE, les alignements d'arbres présents au sud et au nord-est du site seront identifiés comme "alignements d'arbres à conserver" au règlement graphique et soumis aux dispositions réglementaires figurant à l'article 13 de la nouvelle zone UP.

# ENQUÊTE PUBLIQUE

## BIARRITZ



## PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U. AVEC UNE  
DECLARATION DE PROJET « **AMENAGEMENT DU  
SECTEUR AGUILERA** »

6 OCTOBRE 2023 – 10 NOVEMBRE 2023

AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



### **Remarque préalable:**

Une des difficultés de ce dossier provient de ce que, alors que nous sommes dans une enquête publique d'urbanisme (MECDU), où la question majeure est celle du zonage, les débats ont porté sur le contenu précis de l'aménagement projeté pour le nouvel Aguilera, lequel ne faisait, à juste titre, l'objet dans le dossier que d'une Orientation d'Aménagement (OAP), trop générale pour apporter toutes les précisions souhaitées par le public. Cependant ces débats avaient bien leur place dans cette enquête publique puisque la mise en compatibilité du PLU est subordonnée à la déclaration d'intérêt général de l'opération projetée, laquelle ne peut être appréciée que si on en connaît suffisamment les contours.

Nous nous prononcerons d'abord sur la philosophie générale de ce projet avant d'évoquer quelques points particuliers.

### **1 - Orientations générales**

Si l'enquête publique était un referendum local ou même un sondage d'opinion, l'appréciation générale sur le projet serait vite portée ; elle serait évidemment défavorable à sa poursuite au vu de la grosse majorité des avis défavorables recueillis ( en gros 70%) et du soutien relativement faible, même s'il s'est accru en fin d'enquête, dont il a bénéficié.

Mais les choses sont plus complexes : d'une part parce que l'enquête n'est pas un bon sondage ; on sait bien que toutes les enquêtes publiques mobilisent surtout les opposants à un projet, ses partisans laissant au porteur dudit projet le soin de le défendre et de le poursuivre jusqu'à sa réalisation. D'autre part parce que les particuliers qui s'expriment pendant l'enquête défendent essentiellement leurs intérêts particuliers, alors que les porteurs de projet (ici une commune et une communauté d'agglomération) ont en charge l'intérêt général.

Si la municipalité de Biarritz (les choses sont un peu différentes pour l'EPCI communautaire qui n'est pas élu au suffrage universel direct) est prête à braver l'impopularité c'est qu'elle doit être poussée par des raisons impérieuses d'intérêt général qu'elle estime supérieures à la somme des intérêts majoritairement privés exprimés tant pendant la phase de concertation préalable que pendant l'enquête elle-même.

Nous devons donc examiner les justifications avancées pour le projet, puis la validité des critiques qui lui sont opposées, avant de confronter les deux pour, dans une version très proche de la théorie du bilan chère au juge administratif en matière d'utilité publique, faire la balance entre avantages et inconvénients et décider si, de notre point de vue, le projet peut être déclaré d'intérêt général et, par suite, le document d'urbanisme de Biarritz rendu compatible avec lui.

### **A - Les justifications du projet :**

A notre sens, elles sont présentées un peu maladroitement dans le dossier d'enquête. A l'en croire, en effet, l'objectif principal est d'échapper à la

"**pénalité SRU**" que subit la ville. Ce en quoi les détracteurs du projet ont eu assez beau jeu (nous y reviendrons) d'objecter, d'une part, que cette pénalité de 1,2 million d'euros par an n'est pas d'un montant insurmontable pour le budget communal (budget annuel de 82 M), d'autre part, que ce n'est pas l'opération Aguilera qui permettra d'atteindre en 2025 le seuil requis de 25% de logements sociaux pour échapper à la pénalité.

En réalité, la justification fondamentale du projet n'est pas à rechercher dans le remède au mal (la pénalité) mais dans la réponse à apporter au mal lui-même, à savoir la **crise du logement** dont souffre particulièrement la ville de Biarritz. Ces raisons sont clairement exprimées dans le dossier d'enquête : il s'agit d'augmenter sur la ville l'offre de logements et, en particulier de logements sociaux. Il est à la fois difficile et coûteux de se loger à Biarritz, et cela pour plusieurs causes, détaillées dans le dossier d'enquête et que nous ne ferons ici que citer : très forte demande en raison de l'attractivité de la ville (très fort pourcentage de résidences secondaires) et, en face, faiblesse de l'offre en raison d'une superficie restreinte (1 166 hectares), déjà densément occupée (densité la plus élevée de l'agglomération), de la rareté du foncier disponible et de son coût exorbitant; densification difficile à cause de la structure de l'habitat et réglementations contraignantes (loi littoral, plan d'exposition au bruit de l'aéroport, protection des sites patrimoniaux remarquables, « zéro artificialisation nette » et nouvelle législation sur le recul du trait de côte), rendant environ la moitié du territoire communal inconstructible. Sans cependant (pour répondre à une observation) pouvoir prétendre à la dérogation prévue dans la loi SRU, car plusieurs des zones inconstructibles se recoupent et ne peuvent être comptées plusieurs fois.

Le constat n'est pas discutable : malgré un tissu urbain très dense, Biarritz manque de logements et, en particulier, de logements accessibles aux jeunes et aux catégories sociales aux revenus faibles ou même moyens. Pour l'année 2022, 1615 demandes de logements sociaux ont été enregistrées et seulement 100 ont pu être attribués. Le nombre de demandes en instance est d'environ 5 000, de logement social ou d'accession à la propriété. C'est la raison pour laquelle la ville est financièrement pénalisée : ne remplissant pas l'objectif du minimum de 25% de logements sociaux fixé par la loi SRU (avec 11% seulement, elle en est très éloignée), elle subit, depuis 2020, la pénalité et s'est vu fixer par l'Etat des objectifs triennaux de production de logements sociaux (moyenne de 357 logements sociaux par an), dont le non-respect est susceptible d'entraîner de fortes majorations de la pénalité encourue, pouvant aller jusqu'à 5 fois le montant actuel.

Les initiatives prises ces dernières années par la Ville pour augmenter la production de logements sociaux (accompagnement financier des bailleurs pour permettre la réalisation de logements sociaux; servitude de mixité sociale aggravée pour les programmes privés; obligation de 30% de logements sociaux à partir de 5 logements (bientôt 4 avec une autre modification en cours du PLU) et de 50% à partir de 12 logements) lui ont certes permis de limiter ces majorations mais sont très insuffisantes pour lui permettre de satisfaire aux objectifs fixés et seule l'initiative publique peut le faire, les promoteurs privés ayant des opportunités nettement plus rentables. Au total, donc, la volonté de la Ville de chercher à remplir, même partiellement, ses obligations légales nous

paraît tout à fait justifiée et la création d'environ 300 logements, dont 60% sociaux (soit 180), sur Aguilera va dans cette direction.

Faut-il alors aller au-delà de ces 60%? Plusieurs intervenants le préconisent, certains allant jusqu'à 100%, mais cela ne répondrait pas à l'objectif de mixité sociale (éviter la ghettoïsation) sur lequel on s'accorde désormais. Les services de l'Etat ont dit, lors de la réunion d'examen conjoint, qu'un taux supérieur à 70% serait exigé s'il n'était pas démontré que l'ensemble des opérations en cours ou projetées dans la temporalité du PLH (2021-2026) "est bien de nature à répondre globalement à l'objectif de production de logements sociaux inscrit au PLH pour la commune". C'est qu'effectivement l'opération Aguilera s'inscrit dans la continuité d'une approche globale à l'échelle de la Ville (en dehors du projet Aguilera, 16 opérations en cours ou à venir, totalisant 378 logements, dont 143 sociaux).

Reste à savoir si les inconvénients présentés par l'opération envisagée ne l'emportent quand même pas sur cette nécessité.

## **B - Les questions posées par le projet Aguilera :**

La première, d'ordre général, est d'accentuer encore la **"bétonisation" de la ville**; celle-ci ne manquerait pas de logements et donc il n'y aurait pas besoin de construire encore et toujours si elle ne comptait pas plus de 40% de résidences secondaires ou saisonnières (10 700!) et le trop grand nombre de constructions lui fait perdre un peu de son caractère et de son charme: c'est vrai... mais la ville n'a aucun outil (l'Etat non plus, d'ailleurs, sauf à retirer au droit de propriété sa valeur constitutionnelle!) pour transformer une résidence secondaire en principale; tout au plus peut-on y inciter et certaines réformes fiscales récentes vont dans ce sens (taxe d'habitation réservée aux seules résidences secondaires, majoration de cette taxe votée par les conseils municipaux, sans parler du mécanisme de la compensation institué par la CAPB) mais leur impact restera probablement marginal (certains intervenants proposent d'attendre pour l'apprécier, mais la question du logement est trop urgente pour attendre). La seule façon de fournir du logement est d'en produire, donc de construire. Et ce sera ainsi tant que l'attractivité du pays basque restera aussi forte...

Les inconvénients plus spécifiques au projet ont été longuement exposés par les intervenants à l'enquête. Le point de fixation central est **l'atteinte à la « vocation sportive du plateau d'Aguilera »**. Evacuons d'abord l'argument selon lequel la Ville ne respecterait pas les conditions du legs de la Comtesse de Benderm. S'il est vrai que celle-ci a été, avant que le mot n'existe, un "sponsor" des clubs de sport biarrots, elle n'était pas propriétaire de ce terrain, que la Ville a acheté en 1906 aux héritiers de la famille d'Aguilera qui avaient construit la Villa Rose.

Même si l'argument de défense du sport, qui paraît invoquer un motif d'intérêt général lié à la pratique sportive, masque souvent, de la part notamment des riverains (au sens large), une réaction individuelle classique de type « nimby » (que l'on peut d'ailleurs parfaitement comprendre), elle n'en pose pas moins une vraie question : est-il porté atteinte par ce projet, à ce « poumon » sportif

de la ville, qui appartient d'une certaine façon, au patrimoine biarrot, en rassemblant notamment sur ce site pluridisciplinaire des sports emblématiques du Pays basque (rugby, pelote, tennis) ?

La réponse est nuancée : au premier abord, il peut sembler, en particulier, que la construction, en plein milieu du site, de l'îlot central de logements (qui est le principal) avec des immeubles pouvant aller jusqu'à R+5 va défigurer l'ensemble, le couper en deux et nuire effectivement à ses utilisations actuelles. Cependant, dans la dernière mouture du projet (on se demande parfois si les "contributeurs" l'ont consultée, tant leurs critiques semblent concerner les scénarios soumis à la concertation préalable, qui ne sont plus celui d'aujourd'hui), la Ville prend soin de conserver toutes les installations sportives existantes et s'engage même à en rénover certaines : la pièce maîtresse du plateau, à savoir le stade Larribau, où joue le club de rugby du Biarritz Olympique, n'est en rien touchée ; le terrain d'entraînement Bondern, non plus, à l'exception de sa tribune, remplacée par un îlot de logements mais qui sera repositionnée et mieux située que l'actuelle, trop éloignée du terrain. Le terrain Coubertin, avec la piste d'athlétisme qui l'entoure, sera, comme il a déjà été dit, simplement « retourné » à 90 degrés, dans des dimensions respectant l'homologation de la Ligue Nationale de Rugby ; certains intervenants ont émis des doutes sur la faisabilité matérielle de ce retournement: nous avons nous-mêmes été un peu surpris en voyant les lieux qu'il puisse loger dans le sens de la largeur, mais la Ville nous a communiqué les chiffres réglementaires des terrains homologués et dont il ressort que l'opération est effectivement matériellement possible sur une aire mesurant 73 mètres de large et 115 mètres de long; l'impression visuelle est faussée par le fait que le terrain actuel dispose d'en-butts et de zones de dégagement très profonds alors qu'il n'est exigé que respectivement 10 mètres et 3,50 mètres.

Les tennis ne sont pas touchés par le projet, pas plus que le Jaï Alaï ; le petit fronton (en libre service), dont la disparition dans le projet avait ému à juste titre plusieurs intervenants, sera repositionné, s'est engagée la commune, à proximité du Jaï Alaï, ce qui est d'ailleurs plus cohérent que son positionnement actuel près des courts de tennis. Un boulodrome sera même recréé à côté, ce qui, joint à l'amélioration de l'éclairage, contribuera à la fréquentation et à la sécurisation du secteur situé derrière le Jaï Alaï, actuellement plus ou moins à l'abandon et assez mal fréquenté. Enfin, autre changement par rapport au dossier soumis à l'enquête, le bâtiment de l'USB, qui devait disparaître au profit d'un îlot de logements (trop proche des nuisances du boulevard), sera finalement maintenu sur place et réhabilité. Les dirigeants de l'USB qui se sont exprimés pendant l'enquête se sont déclarés satisfaits de cette solution, même s'ils ont exprimé quelques inquiétudes concernant leur fonctionnement pendant la période des travaux. Aucune des autres structures sportives (rugby, tennis, pelote) ne s'est manifestée au cours de l'enquête (ouverte aux personnes morales autant qu'aux personnes physiques) pour manifester leur hostilité au projet.

Des inquiétudes ont été émises pendant l'enquête sur la pérennité du site comme lieu de rassemblement pour l'organisation de grandes manifestations sportives (type marathon) on même festives; la disparition du vaste espace central compliquera sans doute un peu les choses; il nous semble cependant

que le grand mail situé devant le Jaï Alaï pourra permettre d'accueillir des activités événementielles.

Les pratiques sportives actuelles ne seront donc pas directement impactées par la création des logements. Par contre, effectivement, il ne sera pas possible d'en créer de nouvelles (par exemple, 3 terrains de rugby, mais aucun de football...; remarque toute personnelle!)

Ne le seront-elles pas cependant indirectement du fait de **difficultés d'accès, de circulation et de stationnement accrues** par la présence de nouveaux logements ? C'est, à nos yeux, la vraie difficulté de ce dossier. De très nombreux intervenants considèrent que l'ajout de près de 600 véhicules (ils comptent 2 véhicules par logement) va rendre la circulation encore plus difficile dans tout le quartier, où les axes routiers sont déjà bien saturés, et le stationnement quasiment impossible.

En ce qui concerne la **circulation** sur le site, il nous semble que le plan de circulation envisagé a été conçu pour la réduire au maximum:

- La modification de certains sens de circulation (remise en impasses des rues Larribau et Aguilera) supprimera l'actuel trafic de transit par le site, que ce soit dans le sens nord-sud (l'"impasse Larribau" redevient réellement une impasse à double sens, avec une poche de stationnement à son extrémité, servant également d'aire de retournement) que dans le sens est-ouest (même traitement pour l'impasse Aguilera). Ainsi le trafic parasite de transit (notamment pour éviter les bouchons du boulevard du BAB) devrait disparaître, avec l'insécurité qu'il provoquait par des vitesses excessives, notamment sur la rue Cino Del Duca (avec sa grande ligne droite). Cet usage ne sera plus possible puisque cette rue ne servira plus (en dehors de la desserte du bois du Mont-Orient et de la petite rue du Mont-Orient) que d'accès au parking semi-enterré, sans qu'il soit possible de l'emprunter dans toute sa longueur actuelle.
- Quant à la desserte des parkings privés des nouveaux logements, elle est prévue par la périphérie, à savoir par les 2 impasses précitées pour les petits îlots et, pour l'îlot central, par le boulevard du BAB (création d'un carrefour à feux au niveau de la clinique Aguilera) et la rue Cino Del Duca, où sera également situé l'accès au parking public semi-enterré.
- Ainsi, à l'intérieur du site, contrairement aux craintes de nombreux participants, la circulation ne devrait pas être plus importante qu'aujourd'hui, c'est-à-dire limitée à la desserte des activités sportives.
- Une grande partie des déplacements sur le site devrait, en outre, pouvoir s'effectuer selon les "modes doux" (à pied ou en vélo) puisque des cheminements sont envisagés, en particulier un axe nord-sud depuis le bâtiment de l'USB, via le Jaï Alaï et la Villa Rose, jusqu'à l'allée des platanes (non modifiée) pour rejoindre la rue Henri Haget et la station de tram-bus.

Quant aux nombreuses craintes exprimées par des habitants du quartier relativement au **stationnement**, notamment les soirs de matches du BO et pour la pratique du tennis ou de la pelote, elles nous paraissent tout de même exagérées : le stationnement risque effectivement d'être très compliqué les soirs de match, mais n'est-ce pas déjà le cas, dans toutes les rues

adjacentes ? Malicieusement on nous a d'ailleurs fait remarquer que beaucoup de riverains n'auraient pas besoin de place de stationnement sur l'espace public (dans la rue) s'ils n'avaient pas transformé leur garage en logement pour la location saisonnière...

La Ville oppose par ailleurs plusieurs arguments :

- Des parkings privés (c.-à-d. réservés aux résidents) seront aménagés sous les bâtiments de logements (1 aire de stationnement minimum par logement, comme le prévoit la réglementation nationale)
- La création projetée d'un parking public payant à un seul niveau d'environ 450 places semi-enterré sous le terrain Coubertin retourné, nécessaire en particulier pour les pratiquants des installations sportives associatives. Son entrée se ferait par la rue Cino Del Duca (située à un niveau plus bas, ce qui permet cet accès semi-enterré) mais des sorties piétons, à l'opposé, permettraient de gagner rapidement les divers lieux d'activités sportives.
- La création par la Ville d'un système de transport gratuit par navettes à forte fréquence depuis le parking d'Iraty (800 places gratuites) les jours des matches (un peu plus de 5 minutes de parcours)
- La parfaite desserte des lieux par les transports en commun: Aguilera est au croisement des 2 lignes structurantes de l'agglomération, le Tram'bus 1 et la ligne 6 qui permettent, avec une bonne fréquence, de rejoindre les centre-villes, les gares de Bayonne et Biarritz et les principaux centres commerciaux
- La modification progressive des modes de déplacement (augmentation de l'usage de la bicyclette qui devra encore être encouragé) rendra inutile la possession d'un second véhicule par foyer (beaucoup d'intervenants notent en effet qu'il n'y aura qu'une place de stationnement par logement). Il conviendrait d'ailleurs de prévoir aussi des parkings sécurisés pour les 2 roues.

Ces arguments ne nous rassurent pas totalement. Si nous admettons volontiers que les 14 matches annuels du BO à domicile ne justifient pas des places de stationnement permanentes et que leurs spectateurs peuvent prendre l'habitude d'emprunter les navettes quelques minutes avant et après le match, nous sommes plus inquiets pour les pratiquants occasionnels ou réguliers du tennis, de l'athlétisme, du Jaï Alaï et du fronton : ils n'ont aujourd'hui aucune difficulté pour stationner à proximité le temps de leur pratique, vu les nombreuses places de stationnement actuelles, situées notamment entre le terrain Coubertin et le Jaï Alaï (places utilisées d'ailleurs également par les visiteurs de la clinique privée Aguilera qu'il conviendrait sans doute d'orienter vers le parking payant) mais que le projet va quasiment faire toutes disparaître. Nous disons "quasiment" car reste une grosse interrogation sur le nombre et la localisation des places de stationnement en surface qui subsisteront...

Faudra-t'il alors, comme le craignent plusieurs intervenants, « payer pour faire du sport » ? La construction d'un parking public n'apportera une solution satisfaisante que si sa tarification le rend abordable (avec 1/2 heure ou 1 heure gratuite, comme dans d'autres parkings de la ville ; éventuellement, si cela est techniquement faisable, tarif privilégié ou abonnement pour les utilisateurs sportifs réguliers). Une autre hypothèse serait l'installation sur la voirie d'arrêts minutes pour permettre la dépose d'usagers, notamment les enfants pour le

tennis, que beaucoup d'observations évoquent; mais l'inconvénient est de renforcer la circulation sur le site. Même si cette question est prématurée au stade de notre enquête, nous formulons des recommandations en ce sens. Par ailleurs, la demande de l'USB d'aménager un parc de stationnement derrière le Jaï Alai nous paraît justifiée et il conviendrait d'étudier précisément comment mixer sur cet espace fronton, boulo-drome (pas besoin de multiplier les terrains) et stationnement.

Nous pensons donc qu'il y aura moyen de concilier sur le plateau d'Aguilera les pratiques sportives actuelles (y compris les grandes manifestations ponctuelles, type marathon) avec l'existence de logements. Cependant, et plusieurs intervenants l'ont fait remarquer, il ne sera sans doute plus possible d'en ajouter de nouvelles (courts de tennis supplémentaires, par exemple, ou bien terrains pour d'autres sports qui se développeraient dans le futur). C'est effectivement dommage.

De façon plus générale, l'installation de logements collectifs au milieu de ce secteur urbain dédié au sport nuit incontestablement à son homogénéité ; certains intervenants évoquent même un secteur défiguré par des « tours ».

La **taille des bâtiments** est effectivement un sujet d'inquiétude qui revient assez souvent: la hauteur maximale (R+5+ attique) paraît excessive à beaucoup. Que peut-on en penser? D'abord il faut remarquer qu'une telle hauteur ne se trouvera (à l'exception de la résidence à destination des seniors donnant sur la rue Henri Haget, sur laquelle nous reviendrons) que côté ouest de l'îlot central dépourvu de vis-à-vis (bois du Mont-Orient); les hauteurs iront ensuite en décroissant progressivement vers l'est jusqu'à R+2 pour être en cohérence avec l'environnement pavillonnaire. Parler de tours est quand même exagéré : la hauteur maximale prévue pour les R+5+ attique sera d'environ 21 mètres, soit pas plus élevée que la tribune Blanco du stade et inférieure à la hauteur de la résidence des Peintres d'Europe (R+7) située de l'autre côté du boulevard du BAB et d'ailleurs sans vis-à-vis avec les bâtiments projetés grâce à la végétation d'arbres les séparant. Les remarques précédentes sont exactes à condition que les parkings privés soient bien implantés en sous-sol, ce que la commune, faute d'étude de sol qui relèvera du promoteur, ne peut en l'état assurer. Nous avons été tenté de recommander que, s'il se révélait impossible d'enterrer les parkings, on se limite à R+4 (mention devant figurer dans le règlement de la zone); cependant une telle réduction réduirait fortement le nombre de logements construits et la Ville a fait valoir que cela risquerait de compromettre sérieusement le projet en portant atteinte à l'équilibre économique de l'opération. Nous y avons donc renoncé, mais demandons que la Ville s'engage à imposer aux promoteurs/bailleurs un cahier des charges visant à faire respecter dans tous les cas (ce n'est qu'une question de surcoût éventuel en cas de difficulté technique) la contrainte de construire les parkings en sous-sol des immeubles de logements.

Ou bien on renonce à prévoir **commerces et services en rez-de-chaussée**, comme c'est actuellement envisagé sur 900 m<sup>2</sup> de surface. On comprend bien

que, dans son souci de créer un vrai nouveau quartier, la Ville ait pensé à y installer des commerces. Cependant, et nombre d'intervenants l'ont fait remarquer, l'offre commerciale, notamment en commerces alimentaires, est déjà bien présente en périphérie immédiate du site d'Aguilera (Chassin et La Rochefoucault); la surface libérée pourrait être récupérée pour des logements supplémentaires, certes moins prisés en rez-de-chaussée. Par contre il faudrait conserver l'idée d'une offre de services; on pense par exemple à une crèche ou à des antennes de services publics, comme la bibliothèque ou la police municipale.

En effet, comme on l'a vu, la question de l'**insécurité** est soulevée par de très nombreux intervenants; la plupart la relie au pourcentage majoritaire de logements sociaux., dont certains expriment leur refus total, parfois même avec un certain cynisme (en substance: Biarritz serait une ville trop chère pour les pauvres!). Si ces craintes sont légitimes, il nous semble qu'elles doivent être relativisées, pour au moins 2 raisons:

- l'insécurité n'est pas l'apanage du logement social; de très beaux quartiers de Biarritz (et d'autres villes) en sont également victimes et le plateau d'Aguilera actuel lui-même, avec la présence d'activités indésirables telles que consommation d'alcool et de stupéfiants derrière le Jaï Alaï et des rodéos de deux-roues motorisés sur le parking principal; le gérant du restaurant Txik Txak implanté dans le bâtiment du Jaï Alaï nous en a témoigné.

- d'autre part, qui dit "logements sociaux" ne dit pas "cas sociaux". Les logements sociaux sont ventilés en plusieurs catégories: PLAI(prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social) et BRS (bail réel solidaire). La ventilation prévue par le projet est celle préconisée par le PLH, à savoir 30% PLAI, 40% PLUS et 30% PLS/BRS. Or, à l'exception du PLAI, pour lequel les plafonds sont bas, les tranches de revenus pour accéder aux autres catégories sont relativement élevées, par exemple c'est actuellement entre 1 823 et 2 370 euros pour les PLS/BRS pour une personne seule et entre 2 435 et 3 165 euros pour un couple, davantage en cas d'enfants à charge. Au total, environ 70% de la population de Biarritz et du pays basque (y compris donc les "classes moyennes") sont éligibles au logement social; c'est d'ailleurs alors ce que l'on appelle le "logement intermédiaire". D'ailleurs plusieurs intervenants à l'enquête ont confirmé que cette assimilation logement social-insécurité était excessive.

Reste la question de l'**attribution de ces logements**: manifestement beaucoup craignent qu'ils ne contribuent pas à la résolution du problème du logement en attirant des occupants venus de "l'extérieur", voire en devenant à terme des résidences secondaires ou saisonnières. Le souhait a été maintes fois exprimé de les réserver "aux biarrots" ou même aux "jeunes biarrots actifs". On peut comprendre cette réaction de la part d'une population qui se sent, spécialement depuis le confinement, envahie par des "étrangers". Pour le "secteur libre", bien entendu, la Ville ne dispose d'aucun moyen pour imposer une telle discrimination. Pour les 60% de logements sociaux, la réponse est plus nuancée. Légalement la ville de Biarritz est membre de la CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements), mais elle ne dispose que de la possibilité de mettre en avant, dans les débats, le caractère "local" des personnes proposées comme attributaires. Cependant une proposition de loi a



été récemment (10 octobre dernier) adoptée par le Sénat tendant à modifier l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation pour confier au maire la présidence de ces CALEOL, ce qui augmenterait, bien sûr, son pouvoir d'influence et donc ses possibilités de privilégier les attributaires locaux.

### **C - Des alternatives ?**

Au total, si ce projet ne nous paraît donc pas présenter tous les défauts reprochés pendant l'enquête (il semble d'ailleurs que beaucoup de critiques émanent de personnes qui n'ont pas regardé le projet actuel dans ses détails), il n'est cependant pas exempt d'inconvénients. Aussi, à partir du moment où nous avons considéré comme impérative l'obligation de construire à Biarritz des logements, majoritairement sociaux, faut-il se poser la question de savoir s'il n'existerait pas ailleurs d'alternatives moins perturbantes. Beaucoup d'intervenants l'affirment mais se gardent bien de les citer ; quelques-uns, cependant, évoquent les « nombreux espaces libres sur le secteur d'Iraty » ; nous avons pu constater que c'était exact et avons interrogé la Ville. Effectivement il nous a été répondu qu'en dehors d'Aguilera et de rares acquisitions foncières ponctuelles et morcelées, Iraty serait le seul site potentiel de réalisation de logements et que la Ville et l'agglomération ont d'ailleurs lancé cette année des études en vue d'un projet de renouvellement urbain qui intégrera des logements, mais que, d'une part, environ un tiers de sa superficie non boisée est touché par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport, d'autre part, la nature de son sol (cuvette argileuse et barthes en sous-sol) exigera le déploiement très coûteux de pieux, enfin, et contrairement à Aguilera, la ville n'en possède pas, malgré quelques acquisitions récentes (pour près de 5 M d'euros), la maîtrise foncière. Il ne peut donc s'agir que d'une opération à long terme et qui relèvera davantage des compétences et des moyens de la communauté d'agglomération.

Ont également été évoqués dans les observations le Jardin Public, Floquet et le secteur d'Ilbarritz, mais les deux premiers sont inscrits dans le périmètre des Sites patrimoniaux remarquables ou font partie du périmètre de protection des Monuments historiques pour lesquels toute construction est interdite; quant au secteur d'Ilbarritz, il est classé en grande majorité en zones N et Ner et concerné également par la loi Littoral; son déclassement apparaît très improbable.

Nous avons relevé également que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoyait de réaliser 2 grandes opérations de constructions de logements sociaux, une à Kléber et l'autre sur les terrains Gelos et ne parlait pas d'Aguilera. La première a été réalisée dans le cadre d'une ZAC mais où est passée la seconde? Le dossier indique qu'elle s'est révélée impossible en raison de "la présence de la servitude de l'aéroport sur les terrains Gelos", d'où le choix des élus de se tourner vers le site d'Aguilera. Cependant le PADD est censé fixer les objectifs et les orientations du développement urbanistique d'une commune à long terme et donc régir également les modifications ultérieures du PLU. L'explication provient sans doute du fait que le

PADD a été réalisé en 2003 alors qu'un arrêté préfectoral de 2009 est venu modifier le plan d'exposition au bruit en élargissant le périmètre de la zone C, de sorte que ces terrains échappent à la possibilité d'être construits.

**Au final**, notre appréciation d'ensemble est qu'il s'agit pour la commune de répondre à un besoin impératif de logements surtout sociaux qu'elle doit satisfaire également pour essayer (essayer, car l'objectif de 25% de logements sociaux est objectivement inatteignable) de répondre à la loi et échapper à des sanctions pécuniaires fortes, et que, faute d'alternative meilleure, leur implantation à Aguilera ne soulève pas d'objection fondamentale.

Par suite le projet soumis à l'enquête répond à l'intérêt général et le document d'urbanisme de la commune doit être modifié pour permettre sa réalisation (MECDU).

Sur les modifications de **Zonage** et du règlement du PLU, qui sont l'objet de la MECDU, nous n'évoquerons qu'une question mais elle est importante (et quelques intervenants la posent): est-il bien nécessaire de classer la totalité de la zone Na actuelle ("occupations et utilisations du sol liées aux activités sportives et aux loisirs") en zonage UP ( définie, de manière d'ailleurs peu explicite, comme "urbaine de mixité fonctionnelle et sociale")? Sur les 11 hectares du site, seuls quelques-uns seront, en effet, construits et tous les autres conserveront leur destination actuelle. Or un classement global en UP ne pérennise pas l'avenir sportif des secteurs actuellement dédiés au sport et peut alimenter la suspicion que le démantèlement du plateau sportif est envisagé (en tout cas envisageable) à moyen ou long terme puisqu'il n'y aura plus le garde-fou du classement au PLU. Cette crainte est certainement aujourd'hui infondée, mais on connaît la méfiance de nos concitoyens dans la parole publique et il nous paraît donc qu'un maintien du classement de tous les secteurs des équipements sportifs associatifs actuels en Na serait de nature à rassurer et apaiserait pas mal de craintes sur l'avenir sportif du plateau d'Aguilera, en "sanctuarisant" les équipements actuels. Cela nécessiterait un découpage assez fin mais qui ne nous semble pas insurmontable.

## 2 - Remarques particulières

En dehors des appréciations de portée générale sur le projet, plusieurs intervenants ont formulé des remarques particulières ou des contre-propositions, que nous devons examiner maintenant.

- **l'avenir du bois du Mont-Orient** suscite des interrogations, d'ailleurs dans des sens divergents, certains se réjouissant du maintien de cet îlot naturel (et de fraîcheur), d'autres auraient préféré sa disparition et l'implantation, à la place, de logements, ce qui présentait l'avantage de placer l'habitat en périphérie du plateau sportif lui-même puisque le bois est situé de l'autre côté de la rue Cino Del Duca (mais en bordure du boulevard du BAB avec ses nuisances).

Nous pensons que l'option retenue, qui était d'ailleurs probablement la seule acceptable par la MRAE, est la bonne: même si ce parc paysager est à l'état d'abandon (manoir en ruines), il s'agit d'un ancien arboretum qui contient encore quelques arbres remarquables et qui présente également un intérêt faunistique. Il protège aussi dans une certaine mesure le plateau sportif des nuisances du boulevard du BAB. Nous approuvons donc le choix de le réhabiliter, d'y implanter un petit local à vocation pédagogique lié à l'environnement et de définitivement le protéger en le classant en zone naturelle (passage en N au lieu de Na actuellement, avec une zone en EBC et un petit secteur Ng pour l'implantation du local pédagogique.

- puisque nous parlons d'**environnement**, il faut bien noter qu'il a été le grand absent de l'enquête. La MRAE avait d'ailleurs elle-même souligné que l'enjeu environnemental de ce projet, localisé en pleine agglomération et sur un secteur déjà artificialisé, était faible, et l'évaluation environnementale allait dans le même sens. Ont simplement été évoqués:

- les alignements d'arbres, qui sont conservés, notamment la belle allée des platanes; l'article UP 13 du règlement protège tous les alignements d'arbres.

- l'existence d'espèces d'oiseaux protégés mais l'évaluation environnementale relativise leur intérêt et ils se situent dans le bois du Mont Orient qui est préservé

- l'imperméabilisation du site: le tableau fourni par la Ville montre au contraire qu'on passerait de 19 521 m<sup>2</sup> de pleine terre actuellement à 25 518 m<sup>2</sup> dans l'état projeté

- ont également été évoqués d'éventuels problèmes pour l'assainissement : l'évaluation environnementale remarque que les raccordements au réseau sont d'ores et déjà existants et que la capacité nominale de la station d'épuration de Biarritz permettrait de couvrir l'augmentation de population (de l'ordre de 900 habitants) envisagée par le projet.

- la MRAE et des intervenants s'inquiètent des **nuisances sonores** générés par la proximité du boulevard du BAB (catégorie 2 dans le PPBE) et, dans une moindre mesure de l'avenue Haget (catégorie 4) pour les futurs résidents: les premiers logements se situeront à environ 60 mètres du boulevard, avec la rupture végétale du bois du Mont-Orient; d'autres résidences en sont beaucoup plus proches. D'autre part la mise en place d'un carrefour à feux pour l'accès au site d'Aguilera et son évolution progressive vers une requalification en boulevard urbain (trottoirs, voies cyclables) imposeront une réduction de la vitesse qui permettra de faire respecter les 50 km/h actuels.

- **financement** : malgré la vente du foncier, l'opération sera déficitaire pour la Ville qui prévoit 17 M pour la rénovation des installations sportives s'ajoutant aux 26 M du projet lui-même. Comme nous l'avons relevé, cette question n'a pas été abordée pendant l'enquête.

- le projet d'un **bâtiment seniors** nous interpelle. D'abord parce que cette mise à l'écart des plus âgés ne nous semble pas justifiée; on préconise plutôt aujourd'hui des pratiques "inclusives", c-à-d des bâtiments intergénérationnels. Ensuite parce que ce bâtiment R+5 souffrira de 2 handicaps: il sera situé au ras de la rue Henri Haget, certes plus près ainsi des commerces et des transports en commun, mais aussi des nuisances de la circulation; par ailleurs, contrairement aux autres îlots d'habitation, il n'aura pas de parkings, alors que de nombreux seniors autonomes (sinon ils n'habiteront pas là) conduisent encore. Nous souhaitons que la réflexion concernant ce bâtiment reprenne; peut-être faudrait-il envisager un bâtiment moins long ou moins haut mais avec des places de stationnement, en surface ou en sous-sol?

-**demandes spécifiques USB**: les documents du PLU sont à modifier par rapport au dossier d'enquête suite au changement de cap sur la localisation du bâtiment L'USB souhaite, dans le cadre de l'extension de son bâtiment, assouplir les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en l'espèce l'axe du boulevard (réduction de 25 à 20 mètres) ainsi que les règles de hauteur (14 m à l'acrotère ou 10 m à l'égout du toit et 6m au lieu de 10 pour l'allée des Passereaux. Rien ne paraît s'opposer à cette modification des articles UP 6 et UP 10 du règlement. L'USB souhaite aussi le maintien de places de stationnement près de son bâtiment et un parking supplémentaire accessible depuis l'allée des Passereaux. Cela rejoint notre souhait que les places de stationnement en surface soient mieux identifiées, notamment dans ce secteur.

- avenir de la **Villa Rose**:

Le projet Aguilera, c'est bien la création d'un véritable nouveau quartier destiné à remplacer le site actuel, qui, il faut bien dire, en dehors des lieux de pratique sportive, n'est pas très accueillant, sans vie particulière; en dehors des manifestations sportives c'est une vaste zone de stationnement, le plus souvent quasi-déserte. Le défi à relever va consister à en faire un lieu agréable à vivre, animé et vivant, avec une vie de quartier. La cohabitation entre logements et activités sportives est un facteur favorable car on sait que le sport est un creuset social. Il en est un autre, c'est la culture. L'existence, au beau milieu du site, de la belle Villa Rose, actuellement en cours de rénovation, mériterait d'être exploitée. Le dossier d'enquête est muet sur son avenir, qui n'a sans doute pas encore été tranché. Nous suggérons qu'au moins une partie du bâtiment puisse être consacrée à des activités culturelles, type MJC, lieu d'expositions, théâtre, cinéma, bibliothèque, etc...Ce serait un supplément d'âme pour ce nouveau quartier et une passerelle avec les quartiers voisins.

Enfin nous devons indiquer que beaucoup d'autres idées et suggestions ont été formulées au cours de cette enquête, par exemple sur l'implantation précise des bâtiments, leur architecture, leurs normes de construction ( avec

de nombreuses préoccupations environnementales), la taille des logements, etc...

Elles dépassent largement le cadre de cette enquête publique qui est limité à la mise en compatibilité du PLU; nous ne les examinerons donc pas ici, mais la Ville de Biarritz pourra y trouver matière à réflexion pour la suite de la mise en œuvre de ce projet, notamment lors de l'élaboration des cahiers des charges, qui devront être très précis, imposés aux promoteurs (en plus des prescriptions du règlement de la zone UP) lorsqu'elle lancera l'appel à projet.

### **3 - Recommandations**

Au fil de ce rapport nous avons évoqué quelques recommandations que nous souhaitons récapituler pour terminer :

- la principale concerne le document graphique du PLU: limiter le changement de zonage aux secteurs à construire et maintenir toutes les installations sportives associatives existantes (USB, BAC, BOO, BOT) en zone Na
- il faut, bien sûr, 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
- l'orientation 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 Alaï, fronton, boulodrome et places de stationnement. La tarification du parking payant devra être légère pour les utilisateurs réguliers.
- 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
- 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.

**En conclusion, tout en étant bien conscient des inconvénients de ce projet, nous pensons avec conviction qu'il répond à l'intérêt général et nous émettons un AVIS FAVORABLE à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Biarritz soumis à la présente enquête. Cet avis favorable est assorti des recommandations qui précèdent.**



# ENQUÊTE PUBLIQUE

**BIARRITZ**



## PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC UNE  
DECLARATION DE PROJET « AMENAGEMENT DU  
SECTEUR AGUILERA »

6 OCTOBRE 2023 – 10 NOVEMBRE 2023

PV de Synthèse des observations

La participation du public a été massive, tant lors des 4 permanences (dont le relatif faible nombre des observations portées au registre papier (17) ne reflète pas la richesse des discussions auxquelles elles ont donné lieu) que, surtout, à travers le registre dématérialisé. 347 contributions y ont, en effet, été portées; même si le nombre des contributeurs est un peu moins élevé, puisque certains ont écrit à plusieurs reprises (comme s'ils voulaient voter plusieurs fois!).

La volonté du public de participer à l'enquête a donc été très forte, avec un total de **365 observations**, moins cependant que pendant la concertation préalable, où plus de 900 avis avaient été exprimés.

Les avis émis sont soit très succincts, sans motivation, donc sans grand intérêt, soit au contraire construits et argumentés.

Nous pouvons les classer en 3 grandes « familles »:

- A- Quelques unes se montrent favorables au projet de construction de logements sur Aguilera, et notamment de logements sociaux, certains allant jusqu'à préconiser 100% de logements sociaux. Les arguments avancés sont les suivants:
  - \* la question du logement est très aigüe à Biarritz, où jeunes et même classes moyennes ne trouvent pas de logement à prix raisonnable ("des actifs sont obligés de vivre dans leur fourgon" ou bien encore "il ne faut pas que notre ville soit un ghetto de riches")
  - \* c'est de la responsabilité d'une municipalité d'essayer de trouver des solutions au problème du manque de logements sociaux plutôt que de payer une amende pour ne pas respecter le quota fixé par la loi
  - \* c'est un projet "créateur d'espoir pour les jeunes"
  - \* logements sociaux ne signifie pas délinquance
  - \* la coexistence logements-pratiques sportives est possible sur Aguilera
  
- B- Une majorité expriment leur désaccord total avec le projet, certains sans motivation, mais néanmoins avec virulence (le ton de certains rappelle celui qu'on peut rencontrer sur les réseaux sociaux, favorisé par l'option possible de l'anonymat). On peut néanmoins relever que la majorité d'avis défavorables 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, ce qui n'était pas le cas dans les scénarios initiaux.

Les motifs avancés à l'appui des avis défavorables sont les suivants :

  - \* il ne faut pas défigurer ce plateau sportif qui, depuis un siècle, fait partie du patrimoine biarrot avec des barres d'immeubles. L'enceinte doit rester purement "sportive et festive", conformément au vœu de la donatrice des lieux
  - \* il ne faut pas "bétonner" davantage Biarritz, ville déjà "saturée de logements", comme tout le BAB; le problème vient uniquement du trop grand nombre de résidences secondaires, que certains proposent même de "réquisitionner"
  - \* Aguilera est "le seul espace respirable" qui doit rester le "poumon vert de la ville"
  - \* toutes les activités sportives actuelles doivent être maintenues et même réhabilitées, y compris le fronton d'accès gratuit qui disparaît des plans
  - \* le projet bloque le potentiel évolutif du plateau sportif
  - \* la cohabitation de la pratique sportive et des immeubles sera impossible

- \* pour faire du sport il ne faut pas être contraint d'aller dans un parking payant (il n'y aura plus assez de stationnements en surface)
- \* un grand nombre de véhicules supplémentaires vont aggraver les difficultés de circulation et de stationnement (les parkings privés sous les immeubles ne suffiront pas pour, le plus souvent, 2 véhicules par foyer) dans toutes les petites rues du quartier ( problèmes aggravé les soirs de match du BO)
- \* certains évoquent clairement une dévalorisation de leurs biens du fait de l'"asphyxie" du quartier
- \* il existe d'autres possibilités d'implantation de logements (plusieurs évoquent le quartier Iraty)
- \* imperméabilisation supplémentaire des sols
- \* cette réalisation sera insuffisante pour permettre à la Ville d'échapper à l'"amende SRU"
- \* certains mettent en doute la faisabilité du projet (retournement du stade Coubertin impossible; pas de certitude sur les possibilités de parking enterré faute de réalisation d'une étude de sol)
- \* il n'y aura pas légalement la possibilité de réserver les logements créés aux biarrots
- \* "les locataires des logements sociaux n'auront pas les moyens de vivre à Biarritz", ville trop chère; les logements sociaux "dégradent l'harmonie et la cohésion sociale de Biarritz"
- \* la construction de logements sociaux risque de s'accompagner d'une hausse de la délinquance (cf Kléber); "ça va devenir Marseille".

- C- Enfin il y a ceux qui ne sont pas totalement hostiles à ce projet, mais qui ne l'approuvent pas non plus totalement,

- \* Beaucoup pensent qu'il faut effectivement construire, y compris des logements sociaux, mais trouvent que 300 logements dans ce secteur, c'est trop ambitieux, "pharaonique", en raison des nuisances qui vont être créées.
- \* Plusieurs demandent que les hauteurs maximales prévues soient abaissées.
- \* Plusieurs souhaitent que les logements soient réservés à des personnes travaillant au Pays basque
- \* La possibilité d'implanter des commerces en rez-de-chaussée des immeubles est critiquée.

Par ailleurs des intervenants abordent des thèmes plus ponctuels, parmi lesquels reviennent à plusieurs reprises:

- l'avenir du bois du Mont-Orient, sur lequel les avis semblent très partagés, entre ceux qui veulent le conserver et le réhabiliter et, à l'inverse, ceux qui le raseraient volontiers et y logeraient bien un îlot de logements
- la question de l'impasse Larribau et de l'allée d'Aguilera
- la tribune Bendum
- la création d'un ou plusieurs arrêt-minute sur le site, notamment pour la dépose des enfants
- les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques, que les responsables de l'USB souhaiteraient voir assouplies



- les cheminements doux (piéton et vélo) sur le site qui ne seraient pas suffisamment précisés.

# ENQUÊTE PUBLIQUE

## BIARRITZ



# PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC UNE  
DECLARATION DE PROJET « AMENAGEMENT DU  
SECTEUR AGUILERA »

6 OCTOBRE 2023 – 10 NOVEMBRE 2023

**Mémoire en réponse de la collectivité**  
aux observations / questions relayées par Monsieur le  
Commissaire enquêteur

## En introduction, une mise au point relative à l'historique du site :

Le site doit son nom à l'ancien propriétaire espagnol **Don José Aguilera y Chapin**

### La Comtesse de Bendern :

Elle ne vivait et n'avait pas construit sur le site AGUILERA.

Elle possédait juste au-dessus de la falaise BERNAIN la villa « Espoir » appelé aussi Béarn magnifique villa malheureusement démolie dans les années 1950. Cf Image ci-dessous :



La Comtesse de Bendern était uneoureuse du rugby et généreuse donatrice au Biarritz Olympique fournissant par exemple tous les équipements sportifs et à l'origine de la création de l'école de rugby en 1930. (Ce qui explique la statue présente aujourd'hui sur le site devant la Villa Rose).



Ces terrains d'Aguilera ne lui appartenaient pas.

Ils ont été achetés par la ville (Sous le mandat de Pierre Forsans) le 13 avril 1906 aux héritiers de la famille d'Aguilera qui avaient construit la Villa Rose.

### **La propriété Mont Orient**

Elle appartenait a priori à une famille mexicaine. Elle a été rachetée par la ville dans les années 1995 aux héritiers à qui on refusait la constructibilité du terrain.

Le Manoir dont il subsiste des ruines laisse à penser qu'il s'agissait d'une magnifique bâtisse dont il n'y a pas de à ce jour de trace dans les ouvrages (description, photographies ou plans).

Cette bâtisse apparaît déjà sur des plans de 1899 et semble à l'abandon depuis au moins les années 1965.

### **Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :**

#### **1- Un point de fixation central : l'atteinte à la vocation sportive du plateau d'Aguilera :**

Même si cet argument est aussi utilisé par des riverains (pavillonnaires) pour masquer une réaction purement de type « nimby », il pose une vraie question : les besoins en logements de la Ville justifient-ils l'intégration de logements (surtout îlot central) dans un espace jusqu'ici dédié au seul sport et qui appartient d'une certaine façon au patrimoine biarrot ?

La réponse sera positive **si** les besoins sont démontrés. Le dossier le fait déjà ; peut-être faudrait-il simplement ajouter quelques documents sur les demandes de logements sociaux en instance. Peut-on apporter une réponse à la demande de réserver les nouveaux logements aux besoins des Biarrots ? Ce nouveau quartier permettra-t-il à la Ville d'échapper à « l'amende SRU » ?

### **Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

#### **Éléments de contexte :**

La réalisation de logements sociaux à Biarritz est fortement conditionnée par de fortes contraintes qui limitent les possibilités de production de logements et cela malgré les efforts de la commune :

- La rareté extrême du foncier,
- 50 % du territoire inconstructible (loi Littoral, la loi aérodrome, 55,2 % en Sites Patrimoniaux Remarquables),
- La densité la plus forte du département logement/hectare (près de 3 fois celle d'Anglet et 2 fois celle de Bayonne),
- Des réseaux viaires sous-dimensionnés

- Un coût exorbitant du foncier avec une charge foncière constatée de 2 002 € par m<sup>2</sup> - relevé par l'EPFL en surface de plancher),
- Un renouvellement urbain très difficile et figé.

**L'Etat, au titre de la loi SRU**, demande à la ville de Biarritz 357 logements sociaux par an. Cet objectif est quasi inatteignable car l'investissement financier de la ville pour chaque logement social créé se situe entre 60 et 140 000 €. Biarritz a pourtant produit, sur 2018 et 2019, une majorité de logements sociaux : 67 % des logements en collectifs qui ont fait l'objet de permis de construire sont des logements locatifs sociaux.

**Le contexte local** est d'autant plus complexe du fait d'une production privée atone (moins de 40 logements par an ces deux dernières années) comparée au communes voisines qui disposent de nombreux programmes privés et qui permettent, par la servitude de mixité sociale, de produire directement des logements sociaux sans que cela ait un coût pour la commune.

**A noter que dans le PLU**, la servitude de mixité sociale de la ville de Biarritz est la plus sévère du Pays Basque, après celle de Bidart, imposant 30% de logements sociaux à partir de 5 logements (et 400 m<sup>2</sup> SP) et 50 % de logements sociaux à partir de 12 logements (et 800 m<sup>2</sup> SP).

Les difficultés rencontrées par la Ville de Biarritz dans la production de logements sociaux sont donc à la fois réglementaires et structurelles.

#### **Une superficie restreinte :**

La superficie de la commune (1 166 ha) ne permet pas de réaliser des logements sans tendre vers la verticalité. Les capacités d'étalement sont nulles et la densité de l'habitat déjà élevée ;

#### **Une réglementation contraignante :**

La Ville de Biarritz fait face à des contraintes importantes concernant les possibilités de construction. Ainsi, la Loi Littoral du 3 janvier 1986 limite les possibilités d'extension de la Ville et contraint ses capacités d'urbanisation (30% inconstructible entre la bande des 100 mètres, les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables). Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) issu de la loi du 18 juillet 1985 sur l'urbanisation du voisinage de l'aéroport couvre 21% du territoire, surface qui ne peut pas accueillir de nouveaux logements. Enfin, dans le cadre de l'inscription de la commune sur la liste des communes concernées par le recul du trait de côte, une nouvelle partie du territoire va devenir inconstructible (délimitation de la bande 0 à 30 ans en cours par la Communauté d'Agglomération Pays Basque). A noter que les zones naturelles, qu'ils convient de préserver, représentent une contrainte supplémentaire et couvrent aujourd'hui près de 20 % du territoire, une fois déduites celles qui se trouvent dans le PEB.

#### **La rareté du foncier :**

La Ville de Biarritz dispose de très peu de sites fonciers exploitables pour la création de logements, toutefois, au-delà des opérations ponctuelles lancées selon les opportunités d'acquisition foncières se présentant au fil de l'eau, les 2 seuls sites potentiels (Aguilera et Iraty) de réalisation de logements sont fléchés et font l'objet de projets visant à anticiper la création de logements. Pour le Site d'Iraty, la Ville et la Communauté d'Agglomération lancent ont lancé cette année des études en vue d'un projet de renouvellement urbain qui intégrera des logements.

Cette rareté du foncier est complétée par un potentiel de renouvellement urbain très limité. En effet, la densité très forte de logements (22 logements à l'hectare), l'existence d'un patrimoine architectural et paysager protégé, le coût très élevé de l'immobilier et les dispositions contractuelles de droit privé interdisant la construction de collectifs, limitent très fortement les possibilités de renouvellement.

### **Un renouvellement urbain compliqué à mettre en œuvre :**

Le tissu urbain très dense, composé dans la majorité des cas par des petites parcelles accompagné par de nombreux cahiers des charges de lotissements, issus de l'urbanisation historique de la Ville, bloquent la densification, cet effet est accentué par un réseau viaire souvent sous-dimensionné.

### **Le coût élevé de l'immobilier :**

La charge foncière constatée sur Biarritz est particulièrement élevée (4 à 5 fois supérieure à celle supportable par un bailleur social). Celle-ci entraîne un accompagnement financier important de la Ville de Biarritz auprès des bailleurs pour permettre la réalisation de logements sociaux. Malgré cette volonté d'accompagnement, la production de logement reste limitée.

Sur le volet de la production privée, celle-ci est d'autant plus freinée par les effets induits de cette charge foncière, à laquelle viennent s'ajouter des coûts de construction de plus en plus élevés, ce qui, même si ces coûts venaient à se stabiliser, a un impact fort sur le décalage de la programmation de nouveaux programmes de logements.

### **Le poids du portage financier de l'EPFL :**

Les portages fonciers effectués par l'EPFL pour le compte de la Ville de Biarritz représentent un poids non négligeable sur le budget celle-ci.

En effet, à titre d'exemple, au 1<sup>er</sup> janvier 2023 le portage financier de l'EPFL pour la collectivité est de 10 942 000€. Ce volume financier entraîne des intérêts annuels pour la Ville, au taux de 1% HT du capital porté, soit 154 000€ HT.

La combinaison de ces 5 difficultés rencontrées par la collectivité représente un frein plus qu'important à la réalisation de logements sociaux, et ce malgré la volonté politique affichée.

### **Actions mises en œuvre pour la période 2020-2022**

Pour la période 2020-2022, et bien que l'objectif de réalisation ne soit pas atteint (étant convenu que, compte tenu des éléments présentés précédemment, cet objectif reste objectivement inatteignable) la Ville de Biarritz a fait et continue de faire un certain nombre d'efforts sur la production de logements sociaux.

#### **Augmentation du nombre de logements sociaux :**

Entre 2019 et 2022, 100 logements sociaux supplémentaires ont été réalisés. Bien que cette évolution ne représente qu'une hausse de 6% du nombre de logements sociaux existants, elle traduit tout de même la volonté de la Ville de continuer son effort et de répondre au mieux, compte tenu des contraintes qui sont les siennes, à produire du logement social et à répondre à ses obligations.

#### **Modification des seuils en termes de règles d'urbanisme :**

Dans le cadre de la modification n°13 du PLU qui est en cours d'élaboration et qui doit être effective fin 2023 début 2024, la Ville réduit à 4 logements au lieu de 5 le seuil d'obligation de réalisation de logement sociaux dans toute nouvelle opération de logement collectif.

#### **Maintien des logements d'urgence :**

La Ville de Biarritz a maintenu ces logements d'urgence, au nombre de 40, permettant de continuer à répondre à une demande sociale pour les personnes en grande difficulté. Il est à noter que ces logements, pourtant partie prenante des logements sociaux, ne sont officiellement pas comptabilisés de façon officielle.

#### **Efforts financiers :**

Sur la période 2020-2022, la Ville de Biarritz a une moyenne de pénalités, au titre de l'article 55 de la loi SRU, de 1 300 000€ par an, au taux de majoration de 100%.

Il est à signaler que, pour les années 2020, 2021 et 2022, et bien que la plupart des projets aient connu un ralentissement, notamment en raison de la crise sanitaire, la Ville a tout de même déduit plus de 50% (1 600 000€) de ses pénalités. Ces déductions traduisent la volonté de production de logements de la Ville de Biarritz sur son territoire, contrairement à d'autres communes ayant fait le choix de l'optimisation comptable et préférant s'acquitter des pénalités sans chercher à remplir, même partiellement, leurs obligations.

#### **Déduction des pénalités sur 2020,21 et 22**

En effet, une décision du Tribunal Administratif de Pau avait jugé en 2020 en faveur d'une réduction de 50 % de la pénalité de la Ville. Cette décision a cependant été annulée par une décision de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du **20 décembre 2022**, annulant le jugement du tribunal administratif de Pau du 29 septembre 2020, qui avait ramené le taux de majoration des pénalités au titre de la loi SRU à 50% (au lieu de 100%). La Ville de Biarritz s'est ainsi vue prélever un montant de 942 000 € en 2023, afin de régulariser sa situation.

#### **Utilisation des outils juridiques mobilisables :**

Comme lors des bilans triennaux précédemment effectués, la totalité des outils juridiques disponibles ont été, et seront, mobilisés (acquisition amiables, préemption, secteur de diversité sociale, emplacement réservé, appel à l'EPFL etc.).

### **Projets réalisés ou en cours :**

Aux éléments présentés précédemment, et notamment aux retards de production liés, en partie, aux nombreux recours, doivent être ajoutés les projets validés en cours de production ou de finalisation.

Pour les opérations en cours sur la ville de Biarritz, ce sont plus de 120 logements (en dehors d'Aguilera) qui sont fléchés, auxquels viennent s'ajouter ceux prévus dans le cadre du projet Aguilera, aujourd'hui en cours de programmation, qui représente entre 250 et 300 logements, situé sur un des seuls gisements disponibles sur le territoire de la commune. Il est important de préciser que l'opération de renouvellement urbain de ce quartier nécessite que la Ville réalise des aménagements lourds (voirie, réseaux, espaces publics) en vue d'aménager le site mais aussi pour réhabiliter les installations sportives, ce qui représente plusieurs millions d'euros de dépenses indirectes pour créer de l'habitat qui manque cruellement à Biarritz.

Dans tous les cas, ce nouveau quartier ne permettra pas d'échapper à la pénalité SRU et à la zone de carence puisque pour mémoire l'obligation est de 357 logements sociaux par an. Il permettra cependant de réduire le risque que la pénalité soit majorée. Cette majoration peut aller jusqu'à 5 fois le montant de la pénalité de base (actuellement 1.3 M€ en moyenne par an soit un maximum de 6,5 M€ par an).

Le choix fait par la Ville de passer d'un taux de 56 % à 60% de logements sociaux sur le projet remplit un double objectif :

- Être conforme, à l'échelle du projet, au niveau d'attente du Plan Local de l'Habitat (PLH) qui impose une moyenne de 60% de logements sociaux pour les futurs projets sur le territoire de la collectivité ;
- Démontrer la bonne volonté de la Ville de Biarritz vis-à-vis de l'Etat. En effet, compte tenu de l'état de carence, la Ville se doit d'intégrer, autant que faire se peut, une dimension sociale importante dans ses projets de logements.

⇒ **A titre d'information**

**Les sanctions pour les communes carencées** (source : Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires)

Les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdies successivement par les lois Alur du 18 janvier 2013, du 24 mars 2014 et égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017. Elles permettent :

- **La majoration jusqu'à cinq fois le prélèvement initial** dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux,



- L'augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches : ce seuil passe de 5 à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian des communes prélevées,
  - **La possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet**, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, **en substitution des maires**,
  - **La reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;**
  - **L'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative ;**
  - La possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;
  - La possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;
  - Le transfert du contingent communal au préfet pour loger les ménages bénéficiaires du Dalo (Droit Au Logement Opposable).
- **Pour mémoire, ci-dessous Les autres communes du BAB et du littoral basque en carence SRU et soumises à l'article 55 de la Loi SRU :**
- Ascaïn
  - Biarritz
  - Hendaye
  - Mouguerre
  - Urrugne

#### **Les motifs d'exemption :**

- ⇒ **Inconstructibilité du Territoire** : Bien que la Ville soit très contrainte en matière de constructibilité, elle ne rentre pas dans cette catégorie du fait que certaines zones inconstructibles se chevauchent (Loi Littoral et Plan d'Exposition au Bruit notamment) et n'augmentent pas la surface inconstructible.
- ⇒ **Faible attractivité du territoire** : Ce n'est pas le cas de Biarritz.
- ⇒ **Faible tension sur la demande de logement social sur le territoire** : la demande est forte sur Biarritz (cf. paragraphe ci-dessous)

#### **Où va l'argent de la pénalité ? (Source CEREMA)**

Les bénéficiaires du prélèvement, par ordre de priorité :

- 1) EPCI délégataires (CAPB en l'occurrence)
- 2) Etablissement Public Foncier Local
- 3) Etablissement Public Foncier Etat
- 4) Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)

La majoration des prélèvements est versée au FNAP et doit être utilisée pour le financement de logements très sociaux (PLAI adaptés) et le conventionnement IML (intermédiation locative) pour loger des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable).

**Cela signifie que le montant de la pénalité est reversé en priorité à la CAPB qui pourra l'utiliser pour construire des logements ailleurs qu'à Biarritz.**

### **Etat des demandes en instance**

Pour l'année 2022, 1 615 demandes de logements sociaux ont été enregistrées, pour "seulement" 100 attributions.

La création de logements sociaux est donc indispensable à l'allègement de la pression sur le secteur.

**Focus sur l'éligibilité à l'accession sociale :** Les personnes éligibles au logement social sont réparties sur 3 tranches de revenus, elles représentent aujourd'hui 70 % de la population de Biarritz et du Pays Basque :

- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : logement "économique"  
Plafond max : 1 002€ pour une personne seule, 1 461€ pour un couple
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : logement "intermédiaire"  
Entre : 1 002€ et 1 823€ pour une personne seule, 1 461€ et 2 435€ pour un couple
- PLS (Prêt Locatif Social) : logement "supérieur"  
Entre : 1 823€ et 2 370€ pour une personne seule, 2 435€ et 3 165€ pour un couple

Il existe également le BRS (Bail Réel Solidaire) pour l'accession sociale. Le PLS et le BRS sont jugés comme équivalents dans la ventilation des logements sociaux.

Au travers de ces tranches de revenus qui ne tiennent pas compte d'enfants à charge (dans ce cas les seuils sont relevés), on peut faire le constat que pour les PLUS et PLS, il s'agit bien de foyers issus de la classe moyenne.

A titre d'information, la CAPB rappelle qu'est demandée la ventilation suivante, pour les ensembles de plus de 50 logements, sur la partie logement social :

- 30% de PLAI mini ;
- 40% de PLUS mini ;
- 30% de PLS/BRS maxi.

*Exemple :*

50 logements sociaux dont :

- 15 PLAI mini ;
- 20 PLUS mini ;
- 15 PLS/BRS maxi.

Il y a donc bien un objectif de mixité sociale, que ce soit dans l'attribution des logements sociaux ou dans la ventilation au sein d'un programme.

### **Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :**

**Peut-on apporter une réponse à la demande de réserver les nouveaux logements aux besoins des Biarrots ?**

### **Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

Légalement, il n'est pas possible de réserver de façon complète, ou même partielle, les logements créés aux biarrots. Cependant, un soin particulier sera apporté pour sélectionner les personnes attributaires.

Il est cependant important de préciser que la Ville de Biarritz dispose d'une voix dans les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL). La commune met très régulièrement en avant le caractère "local" des personnes proposées comme attributaires.

La Ville disposera également d'un contingent communal sur le projet, contingent pour lequel elle a le pouvoir de décision, et où elle positionnera donc des biarrots, après concertation avec les membres des commissions.

A noter qu'une proposition de loi vise à confier la présidence des commissions d'attribution des logements sociaux au Maire mais celle-ci n'a pas encore été adoptée. On peut cependant imaginer que la législation va évoluer prochainement.

Voici un article qui détaille cette proposition de loi : <https://www.vie-publique.fr/loi/291381-proposition-de-loi-attribution-logements-sociaux-role-des-maires>

### **Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :**

**L'absence d'alternatives est établie. Beaucoup d'intervenants disent qu'il y en a de plus judicieux : mais sans les citer ; certains cependant en évoquent, notamment Iraty. Ce point pourrait être précisé (barthes...)**

### **Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

D'autres alternatives sont en effet possibles mais très réduites du fait de la faible disponibilité de foncier sur la Ville et le peu de possibilités réglementaires de réaliser de l'habitat collectif sur le territoire.

La Ville est pourtant à l'initiative de construction de logements collectifs mais elle ne peut le faire qu'au travers d'opérations morcelées, en acquisition de foncier amiable ou en faisant valoir son droit de préemption et ce uniquement sur les secteurs où les règles d'urbanisme le permettent. Il y a donc bien une politique d'intégration du projet Aguilera dans une approche à l'échelle du territoire.

**En dehors d'Aguilera**, ce sont actuellement 378 logements (dont 143 sociaux) fléchés sur 16 opérations en cours ou à venir. Cela représente une moyenne de 23 logements par opérations incluant une moyenne de 16 logements sociaux par opération. Pour mémoire, la Ville a l'obligation d'en construire 357 par an au titre de la Loi SRU, soit 1071 sur 3 ans. Le projet Aguilera permettra donc de construire entre 250 et 300 logements, soit entre 150 et 180 logements sociaux.

A noter qu'au travers de toutes ces opérations en cours ou à venir la Ville a permis jusque là d'éviter une majoration de sa pénalité, même si elle ne parvient pas à tenir l'objectif qui lui est fixé.

### **Le projet Iraty**

Iraty est en effet avec Aguilera le seul secteur où il est encore possible de construire du logement mais de de façon partielle et sur un projet de très longue durée.

Le site est d'autre part, sur sa partie nord, soit environ 1/3 sans compter les espaces boisés classés (en nid d'abeille vert sur le plan ci-dessous), touché par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport sur sa partie nord, ce qui réduit la possibilité de construire du logement collectif. (Cf. Plan ci-dessous).



**Un projet dont les études sont lancées :** En prévision d'une opération de renouvellement urbain sur Iraty, une délibération a été prise par la Ville et la CAPB en 2022 en vue d'étudier la prise en compte de l'intérêt communautaire de cette opération qui cumule en effet plusieurs compétences de la CAPB. Ceci permettra que la CAPB puisse être maître d'ouvrage de l'opération en collaboration avec la Ville de Biarritz. A cet effet, les études pour la réalisation d'un plan guide ont été lancées sous l'égide de l'agence d'urbanisme. 800 logements sont envisagés.

Le projet Iraty doit aussi tenir compte de la nature des sols qui devront être adaptées (mise en place de pieux) pour recevoir des bâtiments de logements notamment du fait que le site est situé sur des sols à faible teneur. Le déploiement de pieux est très coûteux pour stabiliser les sols et peut représenter plusieurs millions d'euros.

Enfin et contrairement à Aguilera, la Ville n'est pas propriétaire de la totalité du foncier (quelques parcelles seulement). (Cf plan page suivante)



*En traits noir, la multiplicité des parcelles du site*

Il convient en effet de libérer du foncier déjà occupé par des activités économiques (en prévoyant le relogement des entreprises sur place ou ailleurs). A noter qu'au-delà de la durée des procédures longues et fastidieuses, les coûts d'acquisition du foncier sur Iraty seront très élevés. La Ville a commencé depuis plusieurs années à acquérir (portage par l'EPFL) des parcelles (9) en préemptant certaines ventes ou par acquisition amiable. Cf. tableau ci-après :

Iraty - Acquisitions par la Ville					
Lieu	Lot/Parcelle	Acte signé	Type d'acquisition	Date	Montant
19 allée du Moura	4,5 et 17 AP 251	X	Amiable	2019	250 000 €
19 allée du Moura	Lots 7,8 et 19 AP 251	X	Amiable	2021	230 000 €
55 Allée du Moura	Lot 1 AO 118	X	Préemption	2018	230 000 €
47 allée du Moura	AO 262	X	Amiable	2020	500 000 €
38 rue Chapelet	AO 9	X	Préemption	2020	850 000 €
6 rue Chapelet	Lots 1 à 10 AP 46	X	Amiable	2021	682 000 €
53 Allée du Moura	Lots 2,6,7,9 et 11 AO 117	X	Amiable	2022	260 000 €
15 rue Luis Mariano	AP 64	X	Amiable	2023	200 000 €
20 rue du Chapelet		X	Préemption	2022	1 465 000 €
<b>Total</b>					<b>4 667 000 €</b>

Le montant total de ces acquisitions est à ce jour de 4 667 000 € pour le seul secteur d'Iraty.

**En conclusion**, le secteur d'Iraty est en effet fléché comme l'ultime secteur dans lequel on peut y faire du logement collectif et social mais c'est une opération à très long terme pour laquelle la Ville de Biarritz n'est pas propriétaire de la totalité des parcelles, que le cout financier n'est pas supportable pour une commune de 30 000 habitants et qui relève de plus de plusieurs compétences de la CAPB. Enfin, la temporalité de ce projet ne permet pas à court terme de répondre au besoin immédiat de logement exprimé par les biarrots.

- **Les pratiques sportives actuelles seront toutes préservées, ou même améliorées (rénovation USB...): pb du petit fronton, du boulodrome, voire du centre d'entraînement omnisports ; remplacement de la tribune Bendern ?**

#### Réponse :

Il n'est aucunement question de supprimer des installations ou pratiques sportives sur le site et cela n'a jamais été le cas. Celles-ci seront toutes maintenues, voire remises en cohérence avec les usages et les installations présentes sur le site seront mises aux normes et réhabilitées (USB/BAC/BOO/BOT).

**Le petit fronton :** celui-ci sera maintenu et repositionné dans le secteur du Jaï Alai puisque la pelote relève plus de la pelote que du tennis.

**Le boulodrome :** situé derrière le Jaï Alai, il est en effet pertinent de le réhabiliter et de rendre l'espace plus accueillant (amélioration de l'éclairage, mobilier etc.) de façon à ce que le site puisse éviter d'être un lieu recevant des pratiques indésirables ce qui est le cas aujourd'hui. A noter que la mise en place de l'axe traversant piéton vélos pour aller de Laroche foucauld vers le sud permettra de faire en sorte que cet espace ne soit plus un lieu isolé.

**La Tribune Bendern :** Il est aussi prévu de la reconstituer sur le site sportif. Elle est aujourd'hui peu utilisée du fait de sa distance avec le stade Bendern qui ne permet pas de voir les matchs de près. Le principe de son repositionnement est actuellement en cours d'études.



### **Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :**

**Ce point réglé vient la question des nuisances susceptibles d'être générées par ce projet et que craignent beaucoup les riverains :**

**Afflux de circulation supplémentaire du fait de 300 logements supplémentaires ; déplacements doux, transports en commun ?**

### **Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

Le principe retenu est de réduire au maximum la présence de la voiture au centre du site. Les accès se feront en périphérie.

#### **Desserte des logements :**

Le plan de circulation envisagé sur le site va permettre de réduire les nuisances liées à de la fréquentation supplémentaire sur le site :

- ⇒ Suppression de la circulation de transit Nord => Sud qui passe actuellement par l'impasse Larribau qui sera remise en impasse à double sens telle que circulée aujourd'hui. L'impasse Larribau donnera sur une poche de stationnement.
- ⇒ Suppression de la circulation de transit Est => Ouest qui passe actuellement par l'impasse Aguilera qui sera remise en impasse à double sens telle que circulée aujourd'hui. L'impasse Aguilera donnera elle aussi sur une poche de stationnement.

A noter que des cheminements piétons et cyclables permettront d'accéder au site à partir des secteurs des impasses Larribau et Aguilera.

Par conséquent, sur ces deux impasses, le trafic de transit sera supprimé et seuls les riverains actuels et futurs auront un intérêt à y accéder.

Le site ne servira donc plus de shunt au Boulevard du BAB, cela va donc fortement diminuer la circulation indésirable et insécuritaire (vitesses élevées sur la rue Cino Del Duca) qui existe actuellement sur le plateau. La question de la mise en sens unique de l'allée d'Aguilera est actuellement étudiée avec la Ville d'Anglet.

Le reste de la circulation sera canalisé vers les logements par l'entrée Est du site coté Boulevard du Bab avec un accès par un carrefour à feux.

Le principe étant de desservir les secteurs de logements par des accès spécifiques :

- ⇒ Ilot central : Via l'accès par le Bd BAB sur la section Nord de la rue Cino Del Duca

- ⇒ Ilots Est : Via l'impasse d'Aguilera
- ⇒ Ilot Nord-est : Via l'impasse Larribau.

L'organisation de ces accès périphériques permettra donc d'éviter trop de circulation à l'intérieur du site dont la vocation est d'être apaisée. Les dessertes logistiques liées aux activités sportives sont évidemment maintenues.

### **Déplacements doux :**

Comme on peut le voir sur le plan présenté (sections en jaune), le principe est de créer un axe nord sud sur lequel les modes doux (piétons et cycles) seront privilégiés, tout en maintenant les fonctionnalités liées à la desserte logistique du stade et des installations sportives associatives.

**Devant le Jaï Alai, un grand mail permettra d'accueillir des activités événementielles liées au sport ou toute autres activités. Ce mail sera relié aussi au secteur de la Villa Rose qui sera réaménagé pour lui aussi permettre d'accueillir de l'événementiel sportif.**

L'allée des Platanes permettra enfin de terminer la traversée du site pour se rendre dans le secteur Haget, la station de Tram'bus et la centralité de Chassin.

### **Transports en commun**

En termes de dessertes de transports en commun, la situation géographique du projet est au cœur d'enjeux clairement identifiés en matière de mobilité. La présence du projet à proximité immédiate du boulevard du BAB, appelé à muter en tant que véritable boulevard urbain, est donc cohérente avec le devenir de ce boulevard.

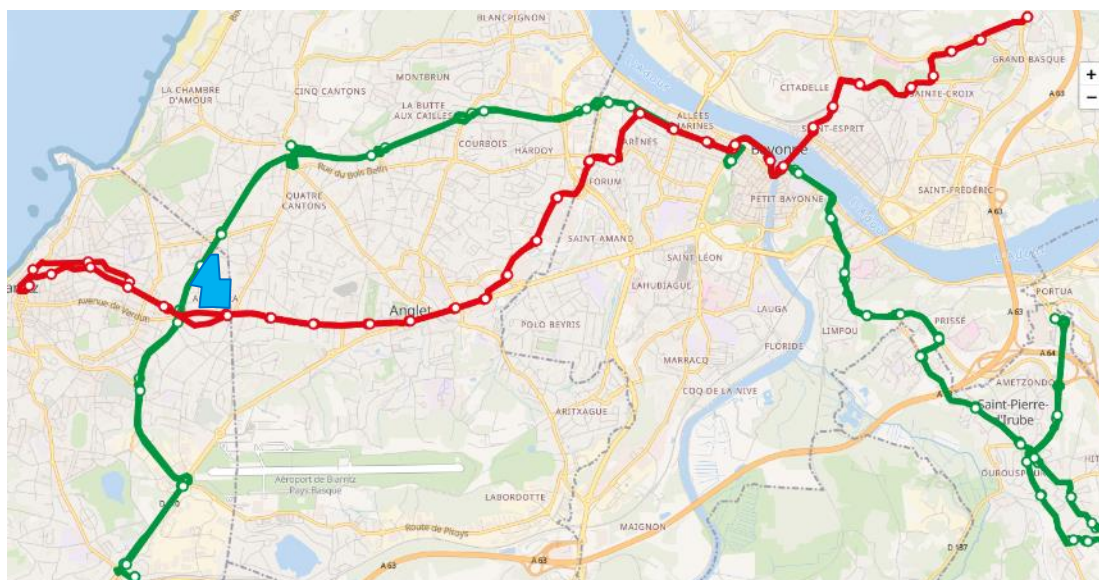
En matière de desserte de transports en communs, le quartier est directement desservi par deux lignes structurantes : la ligne de Tram'bus 1 et la ligne 6, permettant de disposer ainsi d'une offre performante de mobilité déjà en service qui rayonne sur la totalité du cœur d'agglomération et donne une alternative immédiate à l'usage de l'automobile. A titre d'exemple le temps d'accès en Centre-Ville avec le Tram'bus est d'environ 7 minutes, ce qui est bien plus rapide et moins coûteux qu'en voiture si en plus il faut chercher et payer une place de stationnement en centre-ville.

Le Tram'bus dessert d'autre part les 3 communes du BAB et deux centres commerciaux (BAB et Forum) en leur centre avec une fréquence de 15 minutes. Il permet d'accéder aussi à la gare de Bayonne sans changement.

La ligne 6 qui dessert aussi le site permet elle aussi de traverser le territoire dans son ensemble (Centre Commercial d'Ametzondo via le centre commercial Leclerc sur le BAB et le centre-ville de Bayonne jusqu'à la gare de Biarritz).

A noter que le point de connexion de ces deux lignes se trouve être le site d'Aguilera (cf. plan ci-après) : Itinéraires du Tram'bus et de la Ligne 6.





A ces titres, le projet s'inscrit véritablement dans le lien articulation transport et urbanisme exprimé dans le Plan de Déplacement Urbain du Syndicat des Mobilités Pays basque-Adour notamment dans le cadre de l'Axe Transition : « T.I. considérer la mobilité durable comme un des critères prioritaires au service de l'aménagement et de l'organisation du territoire »

### Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :

**Problèmes de stationnement : quid des parkings sous les immeubles créés (1 ou 2 places par logement ?) et du parking public payant semi-enterré envisagé sous Coubertin. Comment éviter les stationnements anarchiques à l'occasion des matchs ?**

### Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :

#### Parkings sous les immeubles créés :

Ce point sera effectivement mis au cahier des charges des appels à projet pour la réalisation des logements. Du fait de l'offre de mobilité présente sur le site, la base est d'une place par logement, il sera toutefois demandé aux candidats dans le cahier des charges leurs propositions pour faire évoluer cela, en tenant compte aussi de la réglementation nationale.

#### A titre d'exemple en matière de réglementation nationale :

[Article L151-36](#) du code de l'urbanisme :

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#), situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Transport collectif en site propre (TCSP) : le Tram'bus est un TCSP.

### **Parking public**

Les études ont en effet clairement identifié la nécessité de maintenir du stationnement sur le site au-delà des stationnements pour les résidents qui seront construits sous les immeubles d'habitation.

Les besoins identifiés sont :

- ⇒ Praticants des installations sportives associatives
- ⇒ Personnels liés aux équipements sportifs (associations, stade, etc.)
- ⇒ Patients et personnels de la Clinique Aguilera
- ⇒ Visiteurs sur le site

A noter l'intérêt de disposer de places arrêt-minute pour les personnes venant déposer des enfants ou autres aux activités sportives : 2 hypothèses peuvent être mise en œuvre :

- Installation sur voirie d'arrêts minutes selon les emprises disponibles (parkings Est notamment)
- Prise en compte dans le parking principal de donner 30 mn ou une heure gratuite (comme c'est le cas sur d'autres parkings à Biarritz) pour permettre aux usagers des associations et installations sportives de déposer des personnes.

### **Stationnement les jours de matches**

Une douzaine de matchs / an se déroulent actuellement au Stade Léon Larribau. Ils sont en effet générateurs de nuisances du fait que de nombreux véhicules circulent et stationnent sur le plateau mais aussi dans les rues adjacentes.

Le principe retenu est de réduire ces nuisances et une occupation anarchique des espaces publics en instaurant des navettes à forte fréquence (quelques minutes) entre le parking d'Iraty et le plateau d'Aguilera.

En effet 2,2 kms séparent le plateau d'Aguilera et le parking d'Iraty (gratuit) par le Boulevard du BAB soit un peu plus de 5 minutes de temps de parcours entre les deux sites.

Ce système est déjà en place dans de nombreuses villes de France ou d'Europe pour desservir des stades les jours de matches.

**Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :****Problèmes d'insécurité générés par des logements sociaux****Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

L'insécurité n'est pas un monopole du logement social. De très beaux quartiers de Biarritz (Centre, Grande Plage etc.) d'ailleurs sont victimes de ce type de problèmes, y compris sur le plateau d'Aguilera avec la présence d'activités indésirables telles que consommation d'alcool et de stupéfiants derrière le Jaï Alaï et des rodéos de deux-roues motorisés sur le parking principal.

Pour mémoire 70 % de la population de Biarritz (et du Pays Basque) est éligible à l'accession sociale.

La construction d'un nouveau quartier doit toutefois tenir compte des enjeux liés à la sécurité des biens, des personnes et des activités présentes sur le site.

La réussite de ces enjeux passe par la qualité et l'organisation des espaces publics et les usages qui y sont pratiqués.

Un des éléments les plus complexes lors de la création d'un quartier, c'est d'en faire un vrai lieu de vie avec de la présence permanente et d'y créer des activités. Un des atouts majeurs du site est que les activités existent déjà par la présence du sport, c'est pourquoi le projet vise une bonne articulation entre le sport et la présence d'habitat pour que chacun puisse cohabiter au quotidien sans pour autant se gêner mutuellement. Cette présence sur le site permet que celui-ci soit déjà un lieu de vie.

La réappropriation par le projet d'espaces aujourd'hui non utilisés permettra déjà de supprimer les espaces à risques existants.

La question de l'insécurité ne relève donc pas exclusivement de la présence de logements sociaux mais surtout de l'environnement qui est créé.

La réussite de l'intégration de logements sociaux réside aussi dans le fait de travailler la mixité de façon intelligente de façon à ce que celle-ci puisse réduire les disparités, c'est pourquoi il n'est pas conseillé de faire 100 % de logements sociaux car il n'y a plus de mixité dans ce cas.

**Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :**

Au-delà de ces points essentiels, beaucoup d'autres questions ont été soulevées qui méritent aussi des réponses :

**La taille des bâtiments : R +5 + attique paraît à beaucoup excessif (effet de barre)**

### **Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

Les choix qui seront réalisés en matière de hauteur de bâtiments tiennent compte des différents environnements qu'on peut trouver sur le site, c'est pourquoi des hauteurs différentes sont affichées dans le dossier selon ces secteurs.

Les hauteurs les plus élevées, R+5+attique se situeront dans l'îlot central du site, plutôt coté ouest (Bois du Mont-Orient) sur lequel il n'y a aucun vis-à-vis. Les autres secteurs seront traités avec des hauteurs inférieures et un épannelage décroissant plus on ira vers l'Est du site, de façon à être en cohérence avec les hauteurs constatées coté Est.

Côté rue Haget, à proximité de la station de Tram'bus, il est aussi prévu du R+5 + attique pour une résidence à destination des seniors. De façon à éviter une proximité trop importante avec les autres résidences situées dans cet environnement, il est prévu un square au niveau du carrefour entre l'allée d'Aguilera et la rue Henri Haget.

A noter que de l'autre coté du boulevard du BAB, la résidence des Peintres d'Europe s'élève à R+7 sans vis-à-vis pour les résidences qui donnent sur le BAB avec un effet de paroi dû à la végétation et aux arbres présents au droit de cette résidence.

Le projet vise enfin à éviter les effets de barre. C'est pourquoi le principe envisagé est de créer des lots séparés par des espaces publics dans des volumes équivalents à ceux qu'on peut trouver en périphérie du quartier.

L'intérêt de cette approche, au-delà d'éviter l'effet de barre, est aussi, grâce au espaces publics et végétaux entre les bâtiments, de créer de la pleine terre qui n'existe pas aujourd'hui.

### **Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :**

**Taille des futurs logements**

### **Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

La taille des futurs logements est dépendante de plusieurs facteurs comme les attentes de la population en termes d'usages et la typologie d'habitants qui viendront s'installer sur le site : familles, familles recomposées, personnes seules, jeunes accédants etc.

Même si d'une façon générale la moyenne de taille de logements repose plutôt sur du T3, la demande est importante sur Biarritz pour des T1 et T2 et sera donc prise en compte dans le cadre du cahier des charges qui sera fait par la Ville lors de l'appel à projet pour la construction de logements.

### **Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :**

**Nécessité de prévoir commerces et services en RdC ?**

### **Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

Le principe de création d'un quartier est d'en faire une vraie centralité avec des services d'hyper proximité, c'est pourquoi le lancement de la MECDU reste assez large sur ce sujet des commerces et services, pour la citer : « *En accompagnement de cette offre nouvelle de logements, le projet pourra comporter, à la marge, des surfaces limitées de locaux consacrés à d'autres destinations (ex. : rez-de-chaussées accueillant des services, commerces...)* ». Une réflexion, au-delà des commerces a été entamée par la Ville en vue de développer une offre de services, tels que conciergerie, crèche etc. antenne de services publics qui pourraient avoir un rayonnement au-delà du simple périmètre du projet (Quartiers Braou/Parme/Larochefoucault, Clinique Aguilera, résidentiels autour du quartier etc.)

Pour mémoire, il est fait état dans la délibération d'environ 900 m<sup>2</sup> pour ces commerces et services, ce qui est faible à l'échelle d'un périmètre de projet à 11 ha.

On peut cependant constater que l'offre commerciale est déjà présente en périphérie immédiate du site (à moins de 500 m à pied du centre d'Aguilera/ Chassin et Larochefoucauld à Anglet), la pertinence de commerce reste relative, il conviendrait plutôt de privilégier des espaces de services à la population de type crèche, conciergerie etc.

### **Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :**

**L'avenir du bois du Mont-Orient suscite des interrogations, d'ailleurs dans des sens divergents**

## Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :

Le bois du Mont-Orient est le poumon vert du site mais c'en est un aussi à l'échelle de la Ville de Biarritz dont les enjeux écologiques sont avérés.

Il s'agit d'un ancien arboretum lié à l'ancien manoir en ruine. C'est un petit bois d'un hectare dominé par des arbres plantés de parc. Ce parc paysager abandonné est notamment favorable pour le développement de certaines espèces. Il revêt donc un intérêt pluriel, floristique, faunistique (écureuil roux, chiroptères, hérisson d'Europe, moineaux domestiques, chardonnerets, grand capricorne...) et paysager.

Le principe retenu par la Ville est de définitivement le protéger (il y a déjà une partie en Espace Boisé Classé et le reste en Espace Vert Protégé) en le passant définitivement en zone Naturelle.

Le Bois du Mont-Orient s'inscrit cependant comme un élément déterminant du projet car :

- ⇒ Il intervient comme une protection élevée des nuisances générées par le Boulevard du BAB (sonores, pollution notamment)
- ⇒ Il constitue un projet potentiel de qualité pour y pratiquer des activités sportives ou liées à la pédagogie de l'environnement.
- ⇒ Il constitue aussi un espace sportif ou de détente à proximité immédiate des logements et activités sportives.
- ⇒ Sa réhabilitation et son utilisation réduira fortement la présence d'activités indésirables actuellement constatées : dépôt de déchets et fréquentation douteuse.

Il est d'autre part peu probable que services de l'Etat (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) auraient donné leur accord pour réduire ou supprimer ce bois.

**A titre d'information complémentaire sont ajoutés comme alignements d'arbres protégés :**

- Les alignements d'arbres de l'allée des Platanes, reliant la rue Henri Haget à la Villa Rose
- L'alignement d'arbres de la rue Henri Haget située entre la station de Tram'bus et l'entrée du Stade
- L'alignement d'arbres situé entre le Jaï Alai et l'USB

## Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :

Proximité des nuisances du BAB pour certains logements ; mur anti-bruit ?

### **Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

Il est évident que le Boulevard du BAB est générateur de nuisances : bruit et pollution du fait du passage de nombreux véhicules au quotidien, c'est d'ailleurs pour cette raison que la Ville a fait le choix de privilégier le maintien de l'USB en lieu et place plutôt que de construire à cet emplacement des logements qui auraient été en prise directe avec ces nuisances.

Cet élément justifie aussi le fait de maintenir le Bois du Mont-Orient comme rupture végétale en vue de réduire ces nuisances pour le futur quartier.

A noter que les premiers logements se situeront à plus de 60 m du boulevard alors qu'à Anglet Laroche foucauld, certains se trouvent à environ 5 m du boulevard.

Des résidences (Peintres d'Europe) sont aussi présentes de l'autre côté du boulevard à une distance d'environ 30 mètres de celui-ci, et sont-elles aussi séparées par une trame végétale d'arbres assez élevés.

La question de la mise en place de murs anti-bruit pourra se poser une fois que le boulevard du BAB sera réaménagé, car :

La mise en place d'un carrefour à feux pour l'accès au site d'Aguilera va systématiquement réduire les vitesses.

Il convient cependant de tenir compte d'un élément : le boulevard du BAB est appelé à être requalifié en Boulevard Urbain, ce qui est déjà le cas sur Anglet et pour partie à Bayonne. Cela va impliquer la mise en œuvre de trottoirs, voies cyclables, qui amèneront à réduire la largeur des voies de circulation pour les voitures et donc imposer une réduction de la vitesse qui permettra de faire respecter les 50 km/h actuels.

La question de la mise en œuvre de murs anti-bruit pourra en effet se poser une fois que cette requalification du Boulevard du BAB aura été faite si des nuisances importantes persistent.

### **Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :**

Existence d'espèces d'oiseaux protégés

### **Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

**En réponse plus largement : Synthèse du diagnostic faune-flore**

Plusieurs études ont été réalisées sur le secteur d'Aguilera, notamment par la MIFENEC en 2019 et par GEOCIAM en 2020. Le diagnostic réalisé par BIOTOPE en 2022 reprend ces éléments et les complète.

L'aire d'étude rapprochée s'inscrit dans un contexte urbain, plus particulièrement associé à des infrastructures sportives. Les milieux ouverts concernent des pelouses tondues, des communautés rudérales, des haies plantées et un bois correspondant à un ancien parc (nombreux arbres centenaires d'un ancien parc habité). Les habitats semi-naturels du site sont avant tout des habitats anthropisés aussi bien les habitats herbacés que les habitats ligneux arbustifs et arborés. Il s'agit d'habitats à enjeux faibles à négligeables.

Seule une lande sèche à Ciste à feuilles de sauge et Bruyère cendrée, habitat d'intérêt communautaire, présente un enjeu moyen. Il s'agit d'un habitat fragmentaire de seulement quelques mètres carrés.

La richesse floristique de l'aire d'étude rapprochée est faible compte tenu du caractère très artificialisé de l'aire d'étude et de la faible diversité d'habitats. Il faut également retenir la présence d'une espèce végétale protégée régionalement, le Lotier hispide (*Lotus hispidus*). Sa population est surtout répartie au Nord et à l'Ouest du site et représente un faible effectif.

Le caractère très anthropisé du site explique la présence de 21 espèces exotiques envahissantes.

La richesse entomologique est très faible compte tenu du contexte urbain et artificiel de l'aire d'étude rapprochée. Néanmoins il existe plusieurs vieux Chênes abritant le Grand Capricorne.

La richesse batrachologique est très faible. Elle est liée au fait que l'aire d'étude se positionne au cœur d'une zone urbaine avec notamment une absence d'habitats favorables pour la reproduction de la majorité des espèces. Les habitats d'hivernage et d'estivage potentiels sont rares et dégradés. Ils sont essentiellement représentés par le bois du Mont Orient, qui présentent de nombreuses dégradations (espèces exotiques envahissantes, pollutions, déchets etc.).

Une espèce de reptiles est présente dans l'aire d'étude rapprochée, le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*). L'aire d'étude représente un enjeu faible pour les reptiles.

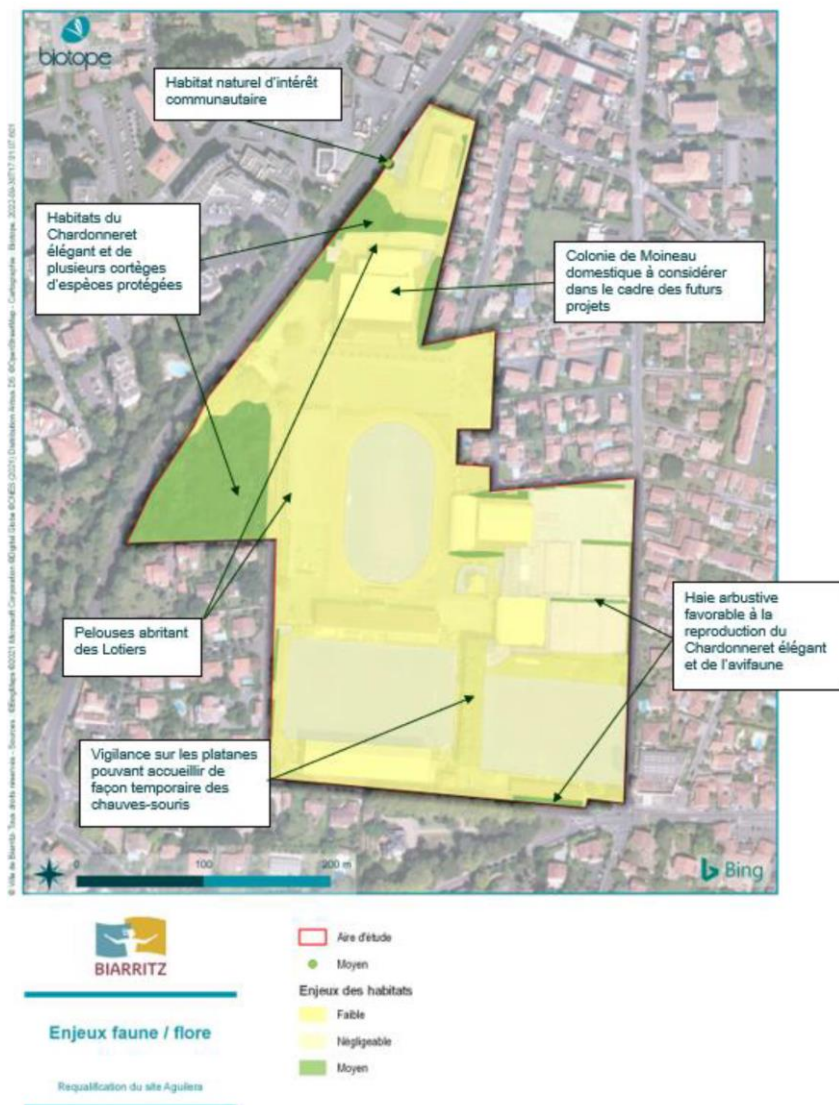
Les habitats présents dans l'aire présentent un intérêt limité pour le bon accomplissement du cycle biologique des oiseaux patrimoniaux, en raison d'une dégradation observée de certains de ces habitats. Cependant, au regard du contexte très anthropisé, ils constituent en parallèle des habitats importants à préserver, notamment les milieux arborés.

Plusieurs espèces ont été identifiées, le Moineau domestique, avec une colonie nicheuse dans l'un des bâtiments sportifs (Jaï Alai), le Chardonneret élégant ou encore la Chouette hulotte. L'aire d'étude rapprochée présente un intérêt considéré comme faible pour les oiseaux.



L'aire d'étude accueille une espèce de mammifère terrestre protégée : l'Écureuil roux. Ce dernier exploite exclusivement le parc paysagé abandonné pour au moins se nourrir et éventuellement se reproduire. L'aire d'étude rapprochée présente un intérêt considéré comme faible pour les mammifères.

Deux espèces de chiroptères sont présentes dans l'aire d'étude rapprochée. Les principaux secteurs à enjeux au sein de l'aire d'étude rapprochée concernent le boisement de parc qui comporte plusieurs arbres avec des cavités favorables, mais aucun indice acoustique n'a permis de détecter des éventuels gîtes dans ce boisement.



Comme on peut le constater sur le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les demandes de modification faites dans le cadre de la MECDU concordent avec ces éléments, en effet :

- Le bois du Mont-Orient n'est pas impacté et il est projeté de le passer en zone N (au lieu de Na actuellement).

- Les alignements d'arbres (allée des Platanes ainsi que le long de la rue Henri Haget et la section entre l'USB et le Jaï Alai) font l'objet d'une mise en protection des alignements (mise à jour à l'issue de l'enquête publique)
- Le secteur à l'Ouest de l'USB passe en EBC
- Le bâtiment du Jaï Alai (colonie de moineau) n'est pas impacté.

### **Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :**

**Un reproche qui revient souvent : on n'a pas tenu compte des résultats de la concertation préalable (« 90% d'avis défavorables » ; "déli de démocratie")**

### **Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :**

La Concertation préalable s'est déroulée du 21 juillet 2021 au 2 mars 2023, inclus, soit durant 589 jours (1 an, 7 mois et 12 jours) sous l'égide de la CAPB qui détient la compétence urbanisme dans le cadre d'une MECDU.

La CAPB a acté le bilan de la concertation par délibération du 13 mai 2023

Il y a en effet eu une grande majorité d'avis défavorables.

La concertation préalable a effectivement permis au public de prendre connaissance du projet, d'interroger les parties prenantes et d'exprimer ses observations / contributions de la phase diagnostic jusqu'à la mise au point du programme d'aménagement :

- 910 contributions écrites ont été formulées (885 contributions formulées sur le registre dématérialisé ; 19 contributions communiquées par mail ; 4 contributions adressées par courrier ; 2 contributions exprimées sur le registre papier), auxquelles il convient d'ajouter celles intervenues lors des 3 réunions publiques ( 21 juillet 2021, 5 octobre 2022 et 9 février 2023), des 3 balades urbaines (26 novembre 2021, 11 décembre 2021 et 15 janvier 2022) et des 3 ateliers thématiques (19, 24 et 27 octobre 2021), lesquels évènements ont rassemblé, au total, 490 participants environ.
- Ces observations / contributions du public ont pour la plupart interrogé l'opportunité de construire des logements dans le périmètre du plateau sportif d'Aguilera (la plupart des contributeurs redoutant un projet perçu comme allant remettre en cause les infrastructures sportives et l'esprit / l'histoire des lieux), à travers notamment 7 principaux sujets :
  - La programmation du projet (nombre, typologie et localisation des logements projetés ; place laissée aux infrastructures sportives...).

- La vocation sportive du site (vocation générale du plateau ; conservation et modernisation des équipements sportifs...).
- Les logements et le bâti (modalités d'insertion des futures constructions dans leur environnement bâti / sportif ; gestion des interfaces projet / quartiers voisins ; densité, hauteur, aspect des futures constructions...)
- Les usages et la destination du Bois du Mont-Orient (certains contributeurs plaidant pour sa préservation / valorisation, d'autres pour y localiser les logements à construire).
- La mobilité (nature, volume et gestion des flux vers / à l'intérieur du site ; connexions avec / impact sur les quartiers voisins ; gestion des flux générés lors des événements sportifs...)
- Le stationnement (question du nombre et de la localisation des places de stationnement prévus / à prévoir pour les besoins liés aux logements / infrastructures sportives...)
- Les aménités (offre commerciale et de services ; traitement des espaces publics ; patrimoine bâti...).

Enfin, les observations / contributions du public recueillies aux différentes étapes de la concertation préalable (diagnostic, scénarios, programme) ont permis d'alimenter les réflexions, de faire évoluer le projet et de concevoir un programme d'aménagement traduisant à la fois, notamment :

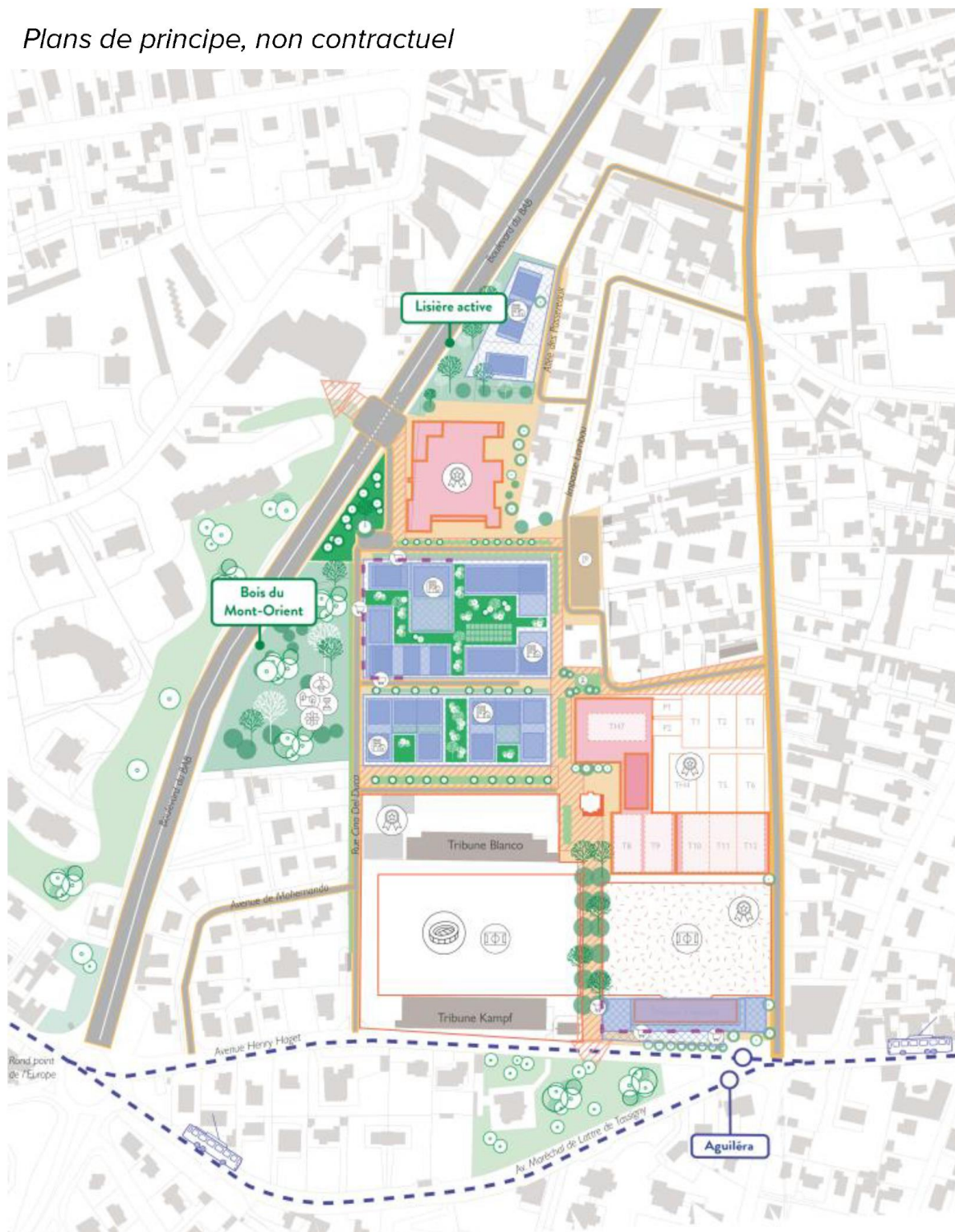
- La prise en compte effective d'une partie des observations formulées par le public (notamment par la préservation de l'ensemble des infrastructures sportives) ;
- L'engagement en faveur du logement pour tous et de l'équilibre social du territoire (par la programmation d'environ 300 logements, dont 56% de logements sociaux) ;
- La préservation / valorisation du Bois du Mont-Orient.

La programmation du projet, suite à la prise en compte de ces éléments a donc évolué de la façon suivante

- Scénarios présentés à la réunion publique n°2 le 05/10/2022 (cf. pages ci-après)

# Scénario 1

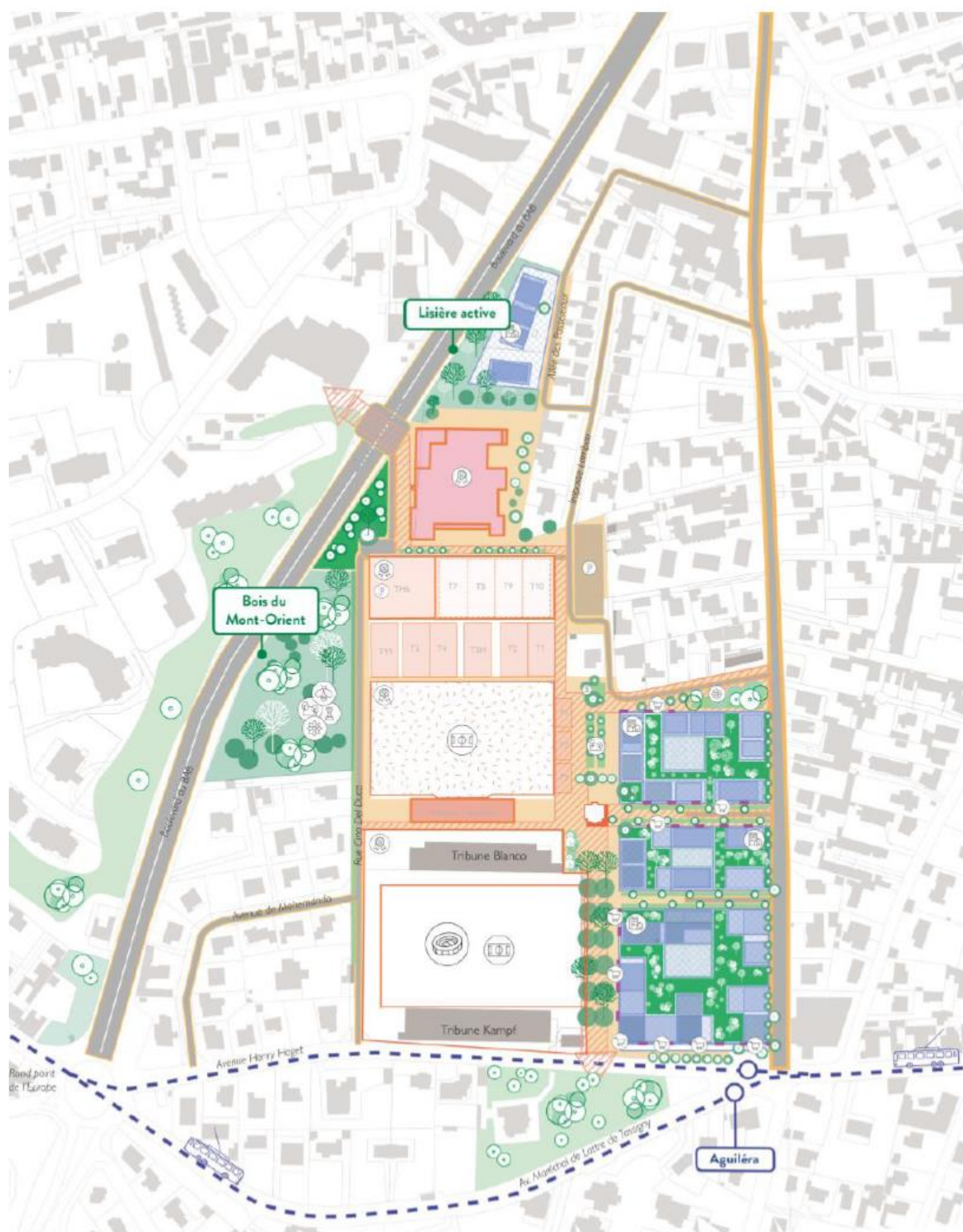
Plans de principe, non contractuel



Scénario 1 : suppression du Terrain Coubertin



## Scénario 2



Scénario 2 : déplacement complet des installations du Biarritz Olympique Omnisport et des Tennis

## Scénario 3



Scénario 3 : déplacement complet des installations du Biarritz Olympique Omnisport et des Tennis et suppression du terrain Coubertin



On peut en effet constater que ces 3 scénarii impactaient plus fortement les installations sportives, par exemple :

- Scénario 1 : suppression du Terrain Coubertin
- Scénario 2 : déplacement complet des installations du Biarritz Olympique Omnisport et des Tennis
- Scénario 3 : déplacement complet des installations du Biarritz Olympique Omnisport et des Tennis et suppression du terrain Coubertin

Le scénario final présenté à la réunion publique n°3 le 9 février 2023, et qui a été retenu par la Ville et qui est mis à la présente enquête publique n'a plus d'impact sur les installations sportives.



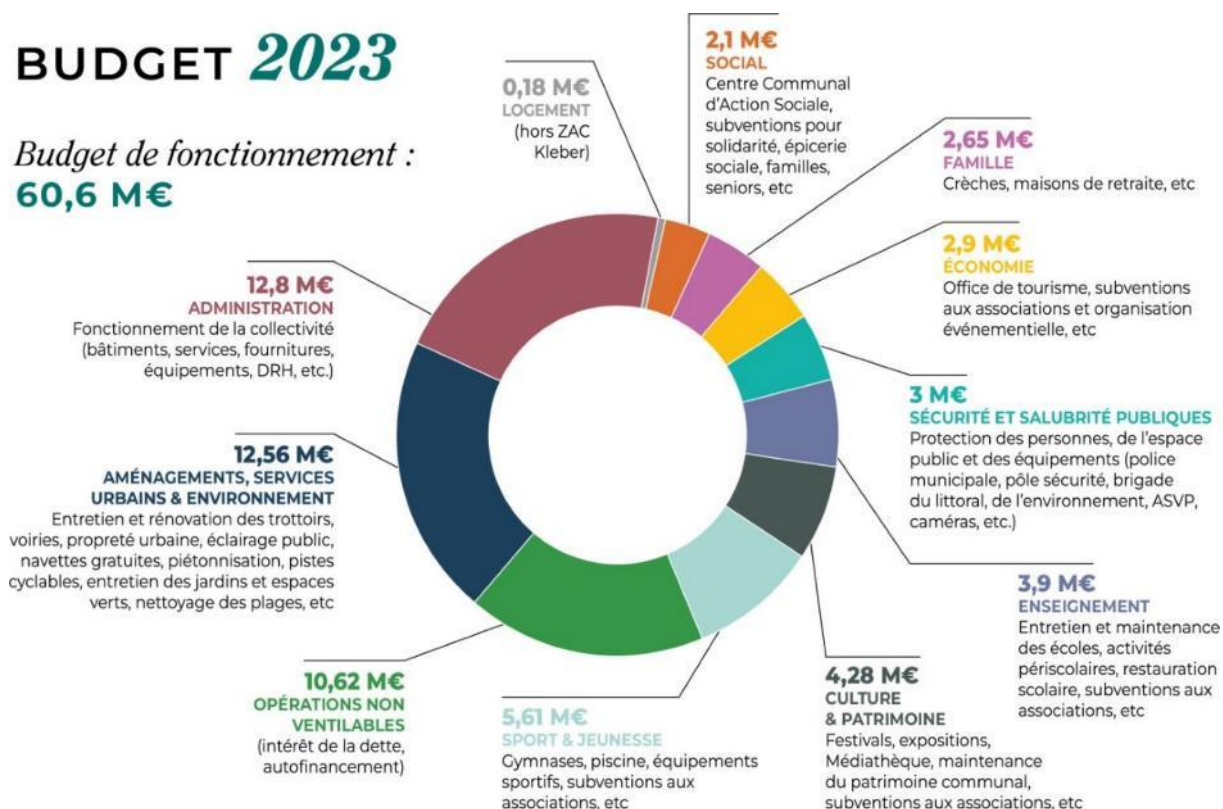
On peut considérer qu'au regard des multiples arguments évoqués et tenant compte de la nécessité de construire du logement, la Ville de Biarritz n'a certes pas annulé son projet mais l'a modifié substantiellement en tenant compte des oppositions exprimées.

L'impact principal de ces modifications consiste en une forte réduction du nombre de logements.

### Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :

Quel est le budget annuel de la Ville ?

### Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :







### Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :

La législation sur le recul du trait de côte ne va-t-elle pas augmenter le % d'inconstructibilité au-delà des 50% ?

### Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :

L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les Communes sont dispensées des obligations prévues par la loi SRU lorsque plus de la moitié de leur territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation. Les motifs d'inconstructibilité reconnus sont énumérés par l'article L302-5.

Pour la Commune de Biarritz, seul le plan d'exposition au bruit, qui couvre 21 % du territoire de la Commune (environ 27% du territoire urbanisé), et les secteurs soumis au recul du trait de côte entrent dans la liste prévue par l'article L302-5.

L'étude sur la détermination des secteurs soumis aux aléas du trait de côte est en cours d'élaboration. L'ajout de ces secteurs ne permettra pas de franchir le seuil des 50 %. Sur environ 5,6 km de linéaire côtier, même avec une projection très large du recul de trait de côte, cela ne représentera pas plus de 5% du territoire urbanisé de la Commune.

### Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :

Dates de parution presse de l'avis d'enquête, ainsi que les lieux d'affichage.

### Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :

**Parutions presse (Sud Ouest + République des Pyrénées) :**

- Première date de parution : 21/09/2023
- Seconde date de parution : 11/10/2023

**Lieux d'affichage :**

- Hotel de Ville
- Aguilera Rue Cino Del Duca
- Aguilera Parking Jaï Alai
- Aguilera Allée des Platanes
- Police Municipale
- Médiathèque
- Maison du Logement
- Maison des Associations

[Constat d'affichage page suivante](#)

## Constat d'affichage effectué par la Police Municipale

DEPARTEMENT Pyrénées Atlantiques (64)

Police Municipale de Biarritz



**BIARRITZ**

3 Avenue Joseph Petit  
64200 BIARRITZ  
Tél. : 05 59 47 10 57  
fax :

Rapport N° 497/2023

**Lieu :** Avenue Joseph Petit - 64200 Biarritz  
(France)

**Affaire :** CONSTAT D AFFICHAGE

**Objet :** AFFICHES ENQUETE PUBLIQUE

**Netinf :**

/



### RAPPORT DE CONSTATATION

En l'an deux mille vingt trois, le vingt et un Septembre à quatorze heures,

--- Nous soussigné(s), CORREIA Sandrine Gardien Brigadier, ---  
 --- Assisté(s), de ROUSSELLE Tom Brigadier Chef Principal, ---  
 --- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---  
 --- En résidence à la Police Municipale de Biarritz ---  
 --- Dûment assermenté(s), et agréé(s), par M. le Procureur de la République et M. le Préfet ---  
 --- Vu les articles 21/2°, 21-2, 429 du Code de Procédure Pénale, ---  
 --- Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---  
 --- Revêtu(s), de notre tenue d'uniforme et muni(s), des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Ce jour, jeudi 21 septembre 2023 à 14 H 00, à la demande de Monsieur Jean-Luc LOUIS chargé de Mission Grands Projets, avons constaté la présence d'affiches pour l'avis d'enquête publique sur la déclaration de projet, valant mise en comptabilité du P.L.U de Biarritz, en vue de réaliser des logements majoritairement sociaux, dans le secteur d'Aguilera.

L'affichage est visible à la population sur les sites d'implantation suivants :

- Hôtel de ville
- Médiathèque
- Maison des associations
- Police Municipale
- Maison du logement
- Aguilera Cino Del Duca
- Aguilera Allée des Platanes
- Aguilera Jaï Alai

#### Destinataires :

Nb Copies	Destinataire
1	CAPB
1	Madame le Maire
1	Madame l'Adjoint à la Sécurité
1	Service Urbanisme
1	Archives PM

Police Municipale  
 Ville de Biarritz  
 Date de clôture : le 21/09/2023  
 à l'avenue Joseph Petit  
 64200 Biarritz  
 CORREIA Sandrine, Gardien Brigadier, ROUSSELLE Tom Brigadier Chef Principal

## Sites d'affichage



Hôtel de Ville



Aguilera Rue Cino Del Duca



Aguilera Allée des Platanes



Aguilera Parking Jaï Alaï



Médiathèque 1



Médiathèque 2



Maison du Logement



Maison des Associations



Police Municipale

### Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :

Imperméabilisation/Désimperméabilisation du site.

### Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :

Qu'est-ce que la notion de pleine terre ? (Source CEREMA)

*La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel.*

Un espace **est** donc considéré comme de **pleine terre** lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb, à l'exception des débords de toiture, des modénatures et oriels.

Projection d'amélioration des surfaces de pleine terre entre l'état actuel et l'état projeté :

Base de calcul : 85 000 M<sup>2</sup> (hors bois du Mont-Orient qui n'est pas impacté par le projet)

Emprises au sol - Désimperméabilisation			
Etat Actuel		Etat Projeté	
M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
19 521	22,97 %	25 518	31,33 %

Cela représente une amélioration de près de 6 000 M<sup>2</sup> de la surface de pleine terre

### Observations / Questions relayées par le Commissaire enquêteur :

Le terrain Coubertin

### Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité :

*Imperméabilisation du terrain Coubertin*

La perméabilité et la pleine terre sont deux choses différentes.

Au vu des éléments disponibles, le terrain dans son état actuel n'est pas imperméable de par sa constitution (substrat). Néanmoins, d'un point de vue des ruissellements, ce terrain est drainé et donc rejette une grande partie des écoulements (la part précipitée moins la part évapotranspirée) au réseau. D'un point de vue des ruissellements, ce terrain n'est donc pas non plus un terrain totalement perméable.

Actuellement le terrain Coubertin est constitué d'un revêtement hybride (mi-synthétique, mi-enherbé), d'une épaisseur de terre inconnue et comporte un système de drainage avec rejet au réseau. Dans l'évaluation environnementale, il n'avait pas été considéré comme pleine terre. Cette notion de pleine terre confirme qu'une goutte d'eau qui touche le sol rejoint la nappe par n'importe quel moyen, ce qui n'est pas le cas pour Coubertin.

Le terrain n'est en effet pas complètement imperméable mais ne constitue pas pour autant un espace dit de pleine terre.

A noter cependant que le calcul des surfaces perméables ou imperméables est aussi une résultante des entretiens avec la direction de l'eau de la CAPB qui a demandé de considérer ces surfaces comme néant au regard de la pleine terre. Par exemple les cheminements en graves ont également dû être retirés des surfaces dites perméables. Un terrain drainé, même en pelouse est donc considéré comme "imperméable" au titre de la pleine terre.

En conclusion, il est plus pertinent d'évoquer de l'artificialisation pour le terrain Coubertin.

### **Taille de Coubertin retourné**

Pour la taille du terrain, la fédération de rugby donne des dimensions :

*"Le champ de jeu ne doit pas mesurer plus de 100 mètres de long et 70 mètres de large.*

*Chaque en-but doit mesurer entre 10 et 22 mètres de long et être de la même largeur que le champ de jeu. Cette distance pourra être diminuée jusqu'à 6 mètres si les 10 mètres règlementaires ne peuvent pas être respectés.*

*Dans ce cas, une demande de dérogation devra être faite auprès de la F.F.R. dans laquelle figureront des éléments tendant à démontrer qu'un en-but de 10 mètres n'est pas réalisable.*

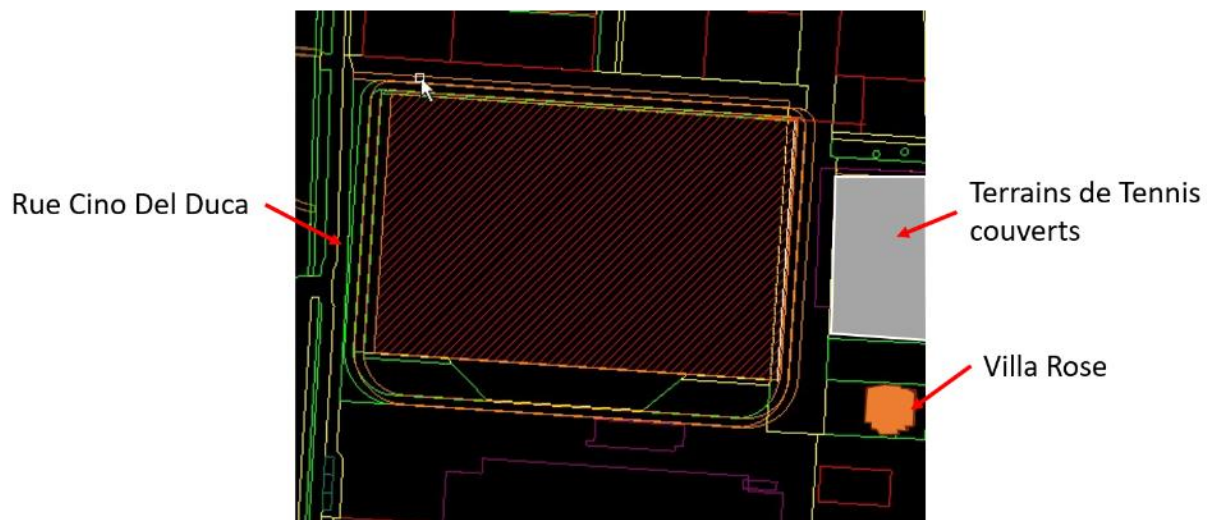
*Pour la catégorie C demandé par le BORA en juin 2023 : Pour la catégorie C, les dimensions de l'aire de jeu ne pourront pas être inférieures à 94 mètres de longueur, 66 mètres de largeur avec des en-buts minimums de 10 mètres de longueur*

*Zone de dégagement de 3,50m."*

L'enceinte de jeu hachurée (aire de jeu incluant l'en-but) + dégagement) de Coubertin retourné mesure 73 m de large et 115 m de long.

- Dans les 73 m de large nous pouvons développer une enceinte de jeu constituée de :
  - Une aire de jeu de 66m de large
  - Et un dégagement de 3, 50m = 69,50m
- Dans les 115m de long, nous pouvons développer une enceinte de jeu constituée de :
  - Une aire de jeu de 111,50 m (un champ de jeu de 94m, un en-but de 15 m)

- Et un dégagement de 3,50 = 112,50





## Éléments d'éclairages / de réponse de la collectivité à des contributions spécifiques :

### Contribution n° 106

1- OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS CONCERNANT LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS PROPOSEE SUR AGUILERA :

1.1- Etat des lieux sur la commune :

1999 : record historique de population avec 30055 habitants, soit 1,3 habitants/logement

2015 : point bas avec 24457 habitants

2020 : (INSEE): 25885 habitants , 26086 logements dont 14857 (57 %) résidences principales , 10783 (41,3%) résidences secondaires et logements occasionnels et 446 (1,7%) logements vacants, 0,99 habitant/logement

Evolution 1999/2020 (INSEE): -4170 habitants (-13,88 %), +3130 logements (+13,6 %), +112 résidences principales (+0,75 %) , +3949 résidences secondaires et logements occasionnels (+57,28 %), - 931 logements vacants (-67,62%)

2021 : 1655 logements sociaux, soit 11 % des résidences principales ou 6 % de la totalité des logements, contraignant la ville en carence au paiement annuel de 1,2 M€ de pénalités pour non-respect de la loi SRU et des objectifs de rattrapage triennaux

Construction de 27 logements sociaux en 2021 et 41 en 2022 sur 78 logements sociaux prévus par le PLH 2021/2026

---

#### Précisions :

**Conformément à la loi du 18 janvier 2013, le bilan de la période triennale 2020-2022 prend en compte les aspects quantitatifs et qualitatifs de la production de logements sociaux. Pour rappel, l'objectif de réalisation, notifié par courrier préfectoral à la commune de Biarritz le 7 juillet 2020, fait état de 1 071 logements sociaux à produire.**

**Cette production comptabilise les logements sociaux mis en service sur la période de référence et les reports de logements sociaux non comptabilisés sur la période précédente.**

**Cette production doit également présentée une répartition équilibrée des logements financés :**

- 30% de PLAI minimum ;
- 30% de PLS maximum.



**Cette production est objectivement inatteignable, de l'avis des différents acteurs institutionnels, sur une période aussi brève, notamment au regard du peu de foncier disponible et des contraintes fortes du territoire.**

**Cependant, la Ville de Biarritz se doit de favoriser les projets de création de logements sociaux, et de les mettre en œuvre, en respectant la répartition précisée ici par les services de l'Etat.**

**Pour rappel, seulement 100 logements ont été comptabilisés sur la période 2020-2022, sur un objectif de 1 071.**

---

Au 31 /12/ 2021,1086 demandes de logements sociaux en attente sur la commune.

A ce jour, plus de 4 000 demandes de logement social ou d'accèsion à la propriété dont près d'un tiers de la part des résidents biarrots ou de personnes travaillant sur la commune

---

**Précision :**

**Il y a effectivement environ 5 000 demandes de logement social ou d'accèsion à la propriété, dont 1 615 de Biarrots, soit environ 32%.**

---

PLU sur zones U de la commune : si construction de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m2, un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, et un maximum de 20% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.

L'attractivité grandissante de la Côte Basque au cours de ces vingt dernières années a engendré un renchérissement de l'immobilier sur le territoire. Ceci conjugué à une pénurie de foncier public disponible d'une part et à une production de logements neufs inappropriée par rapport aux revenus des ménages locaux d'autres part, a généré peu à peu une gentrification de la ville.

Cela se traduit par un turnover et une perte d'habitants malgré une augmentation du nombre de logements, une explosion du nombre de résidences secondaires, des constructions de résidences hôtelières de tourisme haut de gamme, avec notamment pour conséquences des embouteillages en haute saison aux portes de la ville aggravées par les déplacements quotidiens des actifs aux heures de pointe, des difficultés de recrutement de saisonniers par les professionnels de l'hôtellerie/restauration, une forte concurrence du secteur hôtelier par les plateformes de locations de meublés touristiques, un assèchement du parc locatif à l'année, et des sanctions financières annuelles d'un montant cumulé dans le temps important voire indécent. Il faut toutefois noter depuis 2015, une inversion des courbes se traduisant par une hausse de la population et du nombre de résidences principales, à porter probablement au crédit du projet Kléber, avec plus de 70% de logements sociaux sur ce dernier projet d'envergure.

Les éléments ci-dessus relèvent de constats qui n'appellent pas de réponses en dehors des précisions insérées.

## 1.2 - Contre-propositions concernant le projet d'article UP2 du PLU :

Compte tenu que l'intérêt général du projet, dans un objectif de rattrapage au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain sur le dernier foncier public en partie disponible de la commune, est assuré principalement par la programmation de logements sociaux (locatifs et en accession), les modifications suivantes sont proposées :

### PLU/ARTICLE UP 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UP,

- toute opération destinée à l'habitation doit comporter des logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, avec un minimum de 85% de logements sociaux, dont :
  - 25% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLAI ;
  - 35% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ;
  - 25% de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.

---

#### Précisions :

**Concernant la première partie, les aides de la CAPB sont conditionnées à la répartition suivante (plutôt que celle évoquée dans le commentaire) :**

- **30% de PLAI minimum ;**
  - **40% de PLUS minimum ;**
  - **30% de BRS maximum.**
- ⇒ **A noter que les % de ventilation sont ceux qu'on doit retrouver dans la ventilation « interne » des logements sociaux et non pas sur la totalité d'un programme, à titre d'exemple, pour 100 logements on doit retrouver :**
- **40 Logements « libres »**
  - **60 logements sociaux dont :**
    - **18 en PLAI**
    - **24 en PLUS**
    - **18 en PLS/BRS**

⇒ **Pour mémoire Le PLH impose 60 % de logements sociaux sur lesquels la Ville s'est alignée.**

---

Pour tout changement de destination (transformation de bureaux, commerces, services, etc.) créant plus de 4 logements collectifs, il sera exigé qu'au minimum 85% des logements créés soient des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- un complément de 15% maximum de logements à prix maîtrisé et sous conditions, pour les foyers avec des revenus supérieurs au plafond d'accès au logement social mais inférieurs au seuil d'accès au marché libre.

---

**Précisions :**

**A noter que sur la partie "pour les foyers avec des revenus supérieurs au plafond d'accès au logement social mais inférieurs au seuil d'accès au marché libre", dans les faits cela n'existe pas vraiment.**

**La dernière tranche de revenus PLS concerne, par exemple, les personnes seules disposant d'un revenu mensuel compris entre 1 823€ et 2370€.**

**Cela voudrait dire qu'il y aurait une autre tranche intermédiaire, de 2 370€ à X € ? qui pourrait bénéficier de logements à "prix maîtrisé", mais les conditions exactes ne sont pas définies et les "prix maîtrisés" ne le sont généralement que sur une période donnée, et pour une démarche d'accession et non de location.**

**Cette approche globale reste toutefois vertueuse en matière de production de logements sociaux en portant le taux à 85 %. Le principe général reste aussi de disposer d'une bonne mixité sociale pour se donner toutes les chances de réussite de cette mixité. Un pourcentage trop élevé éloigne de la mixité et pourrait créer un effet de « ghettoïsation » ce qui n'est absolument pas l'objectif et conduirait à des erreurs telles que celles faites dans les années 60/70 qui ont donné les résultats que l'on sait sur les ensembles de logements collectifs.**

## **2- OBSERVATIONS ET CONTRE-PROPOSITION CONCERNANT L'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS SPORTIFS;**

Le site d'Aguilera abrite les infrastructures des sports emblématiques du Pays Basque (rugby, pelote, tennis) ainsi que des associations sportives. L'identité sportive du site doit être préservée, ainsi que la centralité de l'implantation des aires de sports avant leur rénovation. L'implantation des poches de logements, en périphérie des infrastructures de sports avec accès direct sur les voies de circulation et le stationnement en sous-sol restent des prérequis à l'acceptabilité du projet.

**En préambule, il est important de rappeler qu'aucune infrastructure sportive n'est supprimée pour justement conserver le caractère sportif du site.**

**Comme on peut le voir sur le projet, une grande partie des logements est située en frange du site (îlots est et sud).**

**Pour le lot central, son positionnement tient compte des accès à gérer latéralement à celui-ci, principalement par la rue Cino Del Duca. Il est positionné en lieu et place de ce qui est aujourd'hui majoritairement un parking et sur une partie du terrain Coubertin qui ne sera pas supprimé mais retourné.**

**A noter que les épannelages de l'îlot central seront décroissant (plus haut à l'ouest et plus bas à l'est) de façon à conserver une volumétrie de bâtiments cohérente avec l'environnement global du quartier.**

- Contre-proposition concernant le retournement à 90° du terrain Coubertin :

Maintien du terrain Coubertin récemment rénové en l'état. Economie affichée dans le dossier présenté : 2 M€.

**Le terrain Coubertin a été rénové en 2018. Il s'agit d'un terrain fibré qu'il faudrait scalper tous les deux ans. Le terrain est actuellement dans un très mauvais état puisque seul l'entretien courant est réalisé par le service des sports. Les travaux de rénovation devraient se faire en 2024/2025. Cette réfection est donc cohérente avec le calendrier du projet. Par conséquent, dans tous les cas, il faudra refaire le stade Coubertin avec le maintien de la dépense. Autant profiter de l'effet d'opportunité pour le retourner.**

**Le principe de le retourner permet de gagner de l'espace (environ 2 500 m<sup>2</sup>) sur l'îlot central du site pour y construire des logements.**

### **Contribution n° 174**

La méthode employée pour ce projet est contestable et sa présentation très parcellaire voire fallacieuse.

**C'est justement l'objet de la MECDU : définir un zonage au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il est donc normal que seuls des zonages apparaissent.**

On ne sait toujours pas combien réellement de logements seront possibles sur cette plaine d'Aguilera tant que les études de sol, de voirie et architecturales ne seront pas plus avancées.

Si la MECDU porte sur 300 logements et qu'elle est votée ainsi par la CAPB, il sera impossible de ne pas s'y tenir ; les projets architecturaux devront en tenir compte, les hauteurs d'immeubles et leur nombre être augmentés. Ils empièteront donc sur les espaces sportifs et libres. Le projet tel qu'il est présenté ne saurait être définitif, il sera considérablement modifié. On nous demande donc de nous prononcer sur une ébauche et non un vrai projet pensé globalement.

**La Mecdu va définir le zonage sur lequel on pourra faire du logement et non pas sur un nombre de logements précis. Elle imposera par contre un pourcentage de logements sociaux défini à l'article UP2 de la notice B déterminant la modification du zonage PLU.**

**Le nombre de logements découlera donc de la réserve foncière disponible restante, tenant compte des hauteurs proposées dans le zonage PLU. 300 logements est donc un objectif mais qui doit tenir compte des contraintes liés au site et aux engagements pris en matière de désimperméabilisation, de pleine terre et de maintien des installations sportives.**

À ce sujet, on a artificiellement sanctuarisé ce bois du Mont Orient qui ne contient aucune espèce remarquable et pourrait au contraire être utilisé intelligemment quitte à arboriser de manière harmonieuse l'ensemble du site et non planter un pauvre arbre de-ci, de-là. Voilà de l'écologie de façade.

**Le Bois du Mont-Orient est déjà partiellement un Espace Boisé Classé (EBC) en partie et en Espace Vert Protégé (EVP) pour le reste.**

**Il a été démontré, il suffit de lire le dossier, que le bois du Mont-Orient contient des espèces remarquables et qu'il représente aussi un espace d'habitat pour certaines espèces animales.**

**Au-delà de ces deux approches purement réglementaires et environnementale et en termes de qualité urbaine, la présence d'un espace vert de cette dimension répond aux nécessités suivantes :**

- **Maintenir une rupture avec les nuisances générées par le Bd du BAB**
- **Disposer d'îlots de fraîcheur urbains dont le besoin va être croissant dans les années à venir**
- **Disposer d'un espace urbain qui répondre à des activités pédagogiques et/ou sportives**

Tout cela au détriment d'une cohérence d'urbanisme nécessaire à la création d'un nouveau quartier. Car de quartier, il n'y aura pas : juste de nouvelles résidences éparpillées on ne sait trop comment ni pourquoi au gré des espaces libres. Tellement épars et uniquement accessibles par des accès sans liaison entre eux - les accès - ni entre elles - les résidences - que l'ensemble interdira une vie de quartier comme elle se crée judicieusement à Kleber.

**Il y a au contraire une logique d'aménagement dans l'orientation de programmation qui vise justement à éviter un éparpillement :**

- **L'îlot central de logement (le principal) est proche de l'accès du BAB pour justement éviter la création de circulations inutiles et consommatrices d'espaces publics.**
- **Les îlots Est sont situés en bordure du site pour là aussi éviter de générer des circulations centrales**
- **L'îlot-Sud, ciblé comme une résidence senior/intergénérationnelle est volontairement positionné à cet endroit car proche des transports en communs et de la centralité de Chassin qui dispose de commerces de proximité. C'est donc un espace privilégié pour accueillir des personnes âgées.**

**Comme présenté sur le plan, les espaces en jaune sont destinés à la mobilité douce (piétons/cycles) mais aussi pour permettre de l'événementiel, en lien avec les activités sportives présentes sur le site (mail devant le Jaï Alaï et liaison vers la villa Rose ainsi que le parvis de la Villa Rose).**

La charmante petite tribune Bendern serait sacrifiée au profit d'un immeuble au ras de l'avenue, ce dont rendent très mal compte les plans sur lesquels sont dessinés des arbres qui occuperaient le centre de la rue... !

Cette tribune est nécessaire aux entraînements des plus jeunes et cet immeuble sera aussi au ras du terrain Bendern : où se changeront-ils ? Où se retrouveront-ils ? Où eux et leurs parents s'abriteront-ils pendant les matchs ? Cet immeuble n'a pas sa place.

**Les plans n'occulent pas ce point. Du fait de la distance entre la tribune et le stade Bendern, celle-ci est peu utilisée, le plus souvent les jours de pluie, mais la visibilité sur le terrain reste assez éloignée.**

**Le principe envisagé est de reconstruire une tribune à proximité immédiate du stade, cela peut être Bendern ou Coubertin.**

Les parkings ! Jamais les parkings de surface envisagés ne suffiront à absorber les besoins des résidents a fortiori les jours de match ! Les encombrements géants du quartier à ces moments seront pires, la sécurité des déambulations sur la plaine et autour ne pourra absolument pas être assurée. Il faudra donc construire des parkings en souterrain (mais quid du sous-sol ? À la charge de qui seront-ils

construits et gérés par qui ?) ou en ouvrage et dès lors défigureront à la fois le projet présenté ici et le parc sportif.

**Pour les résidents, les programmes de logements prévoient du stationnement selon les règles imposées par la législation et cet élément sera intégré dans le cahier des charges que la Ville lancera auprès des promoteurs.**

**Comme on peut le constater sur le plan, les déambulations seront sanctuarisées et sécurisées sur les espaces en jaune. Les déplacements motorisés sont en frange du site (rue Cino Del Duca et accès aux résidences situées à l'est du site.**

**Pour les jours de matchs, il a été précisé que des services de navettes seraient mis en place pour éviter une surcharge de stationnement sur le site et plus particulièrement le stationnement anarchique sur les voies adjacentes au quartier.**

**Le parking prévu en semi enterré (comme la parking Tour de Sault à Bayonne) pourra être réalisé selon 2 hypothèses :**

- **Concession auprès d'un opérateur privé**
- **Construction et gestion en régie par la Ville**

Pour terminer, nous pensons que cet espace ne doit pas être densifié, qu'il doit rester consacré à de nombreuses autres activités sportives possible, qu'il doit à cet effet être entièrement repris en tenant compte des besoins futurs d'un BOPB qui, sans infrastructure nouvelle grèvera considérablement son autonomie financière et donc entravera son haut niveau (la tribune Blanco devra être entièrement repensée et augmentée d'espaces VIP et commerciaux). Le centre de formation devra y trouver une place qui... n'existera plus.

Le BOPB est le principal utilisateur d'Aguilera et JAMAIS on n'a entendu la mairie s'exprimer sur d'éventuelles discussions avec la SASP sur ses besoins actuels et futurs ni la manière d'y répondre. Il est totalement absent de ce projet, ce qui est une aberration.

**De par sa position, le stade (objet d'un BEA) n'est pas impacté par le projet de logements puisque les abords du stade ne sont pas touchés justement pour éviter d'obérer l'avenir.**

**Des discussions sont en cours avec la SASP mais ne relèvent pas de l'objet de la MECDU.**

Autre utilisateur important du site, le club de tennis. Sa rénovation/extension n'est pas envisagée et sera empêchée par ce projet qui occupera le moindre espace encore inutilisé. Alors que s'y déroulent des compétitions d'importance nationale.

**Il n'a jamais été dit que le club de Tennis ne serait pas rénové. Un programmiste travaille d'ailleurs depuis le mois de septembre pour rencontrer les dirigeants du BOO et BO Tennis mais aussi des autres associations (BAC et USB) en vue de définir le programme de réhabilitation des installations sportives. Les rencontres sont commencées depuis octobre 2023 et continuent sur le mois de novembre. Le principe étant de définir les besoins en matière d'usages, de surfaces et de remise aux normes des bâtiments, ainsi qu'une première estimation des travaux.**

Enfin l'USB, qui a un grand besoin d'agrandissement de ses locaux et de ses parkings devait initialement être déplacée. Elle ne l'est finalement pas, mais le flou est total sur ce que deviendront les bâtiments. Agrandis ? Comment ? Où ? Et les parkings ?

**L'USB est consulté, a donné un avis sur le projet, leur maintien en lieu et place a été décidé en totale collaboration avec ses représentants et il fait aussi l'objet d'études de programmations qui sont en cours. Il semble cependant que les personnes les plus pertinentes pour donner un avis sur l'USB soient les dirigeants de l'USB.**

En conclusion, pour arrêter là car il y aurait encore beaucoup à écrire, ce projet a été mené jusqu'ici de manière amateur sans réflexion globale sur les besoins des utilisateurs actuels, ni sur son impact écologique, pas plus que sur ses conséquences en matière d'assainissement et même d'accès aux transports en commun.

**Le projet a été lancé en 2021 et en amont de sa définition, un premier diagnostic des usages mais aussi des bâtiments a été réalisé par une entreprise des questions sportives et ce avant de lancer la programmation du projet par un architecte urbaniste de façon à ce que celui-ci puisse tenir compte des usages du site. Les acteurs du site ont été rencontrés dès le début de ces études.**

**Il en est de même sur le volet environnemental puisque des études faune/flore ont été entamées dès 2016 et ont continué récemment avec l'évaluation environnementale qui a été présentée à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) en 2023.**

**Les impacts en matière d'assainissement ont aussi été présentés à la MRAE en 2023.**

**A noter que la MRAE n'a pas donné d'avis négatif au projet et a fait des remarques qui ont été prises en compte par la collectivité, notamment sur la mise en protection dans la MECDU de certains alignements arbres.**

**Pour les circulations et les usages en termes de stationnement, des comptages routiers ont aussi été réalisés en avril 2022, en période et hors périodes de matches et ce sur une durée de 15 jours.**

**Concernant les accès en transports en commun, le site dispose d'une station de Tram'bus à proximité immédiate sur la rue Henri Haget et une station de la ligne 6 sur le Bd du BAB. Il est donc au croisement de 2 lignes structurantes du réseau de transports en commun.**

Trop d'incertitudes pèsent sur ce projet et la possibilité de sa réalisation. En l'état on ne peut que donner un AVIS DÉFAVORABLE.

## **Contribution n° 182**

Cette enquête publique fait suite à une précédente concertation qui a mis en évidence un refus catégorique de la construction de logements à Aguilera. Plus de 90% d'avis défavorables avait été produits.

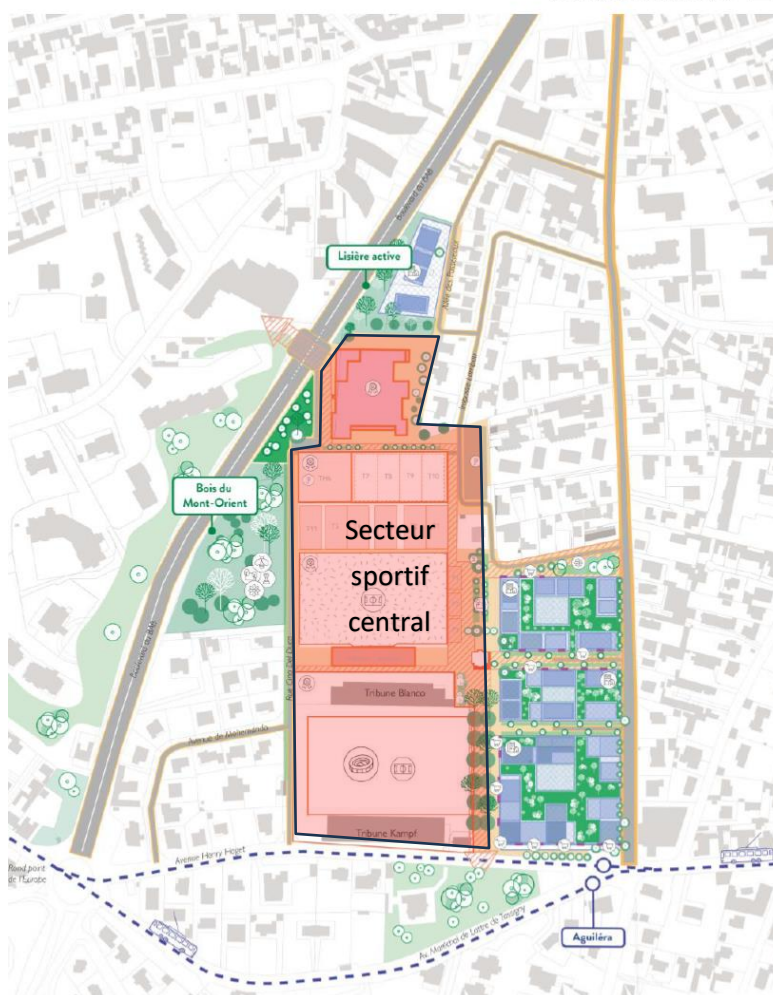
Oui à une mixité sociale accrue à Biarritz mais non à cette solution de facilité qui consiste en une complète dénaturation du plateau sportif majeur de Biarritz coupé en deux ; tout ceci est contraire aux fonctionnalités existantes, au développement, à l'histoire du site ; un choix similaire n'a d'ailleurs

jamais été retenu par nos communes voisines celles-ci bien conscientes du creuset social que constitue une pratique sportive dynamique qui rassemble leurs populations ;

Un scénario intelligent et respectueux des différents objectifs poursuivis aurait été celui de consacrer les surfaces du bois mont orient et de l'actuelle USB à l'accueil de logements en périphérie d'une aire sportive centrale sanctuarisée.

**Cette approche aurait été contraire à l'avis de la MRAE, Mission Régionale de l'Autorité Environnementale. Le principe du projet présenté vise à la fois de protéger les espaces verts existants mais aussi les installations sportives. Il est à noter que ce qui est proposé ici correspond partiellement au scénario N° 2 présenté à la réunion publique du 05/10/2022 et qui a été massivement rejeté dans le cadre de la concertation :**

## Scénario 2



Il est à remarquer que la clinique privée sera dotée par cet aménagement de stationnement qu'elle n'aura pas financé.

**Une clinique, même privée, est un établissement qui reçoit du public et qui a une fonction essentielle dans la vie locale. Même si elle ne finance pas de parking, les usagers qui le souhaitent pourront utiliser le parking qui sera construit sur le site et ce moyennant un paiement.**



Il est à remarquer que la communauté d'agglomération pays basque qui diligente la procédure objet de cette concertation dispose d'une réserve foncière de plus de 1 hectare à Biarritz sud Ilbarritz où elle envisageait l'implantation d'une techno pôle projet depuis abandonné.

**S'il s'agit du site qui avait envisagé pour Ocean Start, Il n'appartient pas à la CAPB mais au Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Zone Ilbarritz Mouriscot (SIAZIM). A noter que ce secteur est soumis aux contraintes de la Loi Littoral rendant impossible la construction de logements collectifs.**

---

#### **Contribution n° 189**

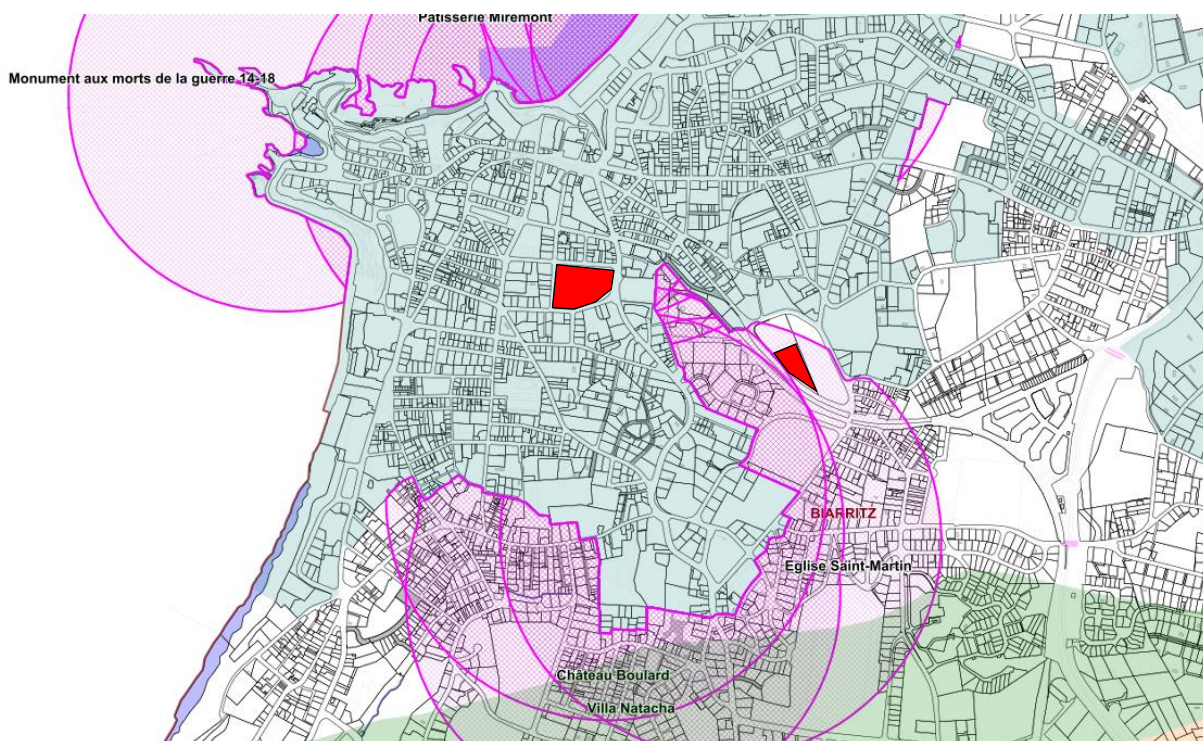
Si j'ai bien compris le seul intérêt de construire des logements à Aguilera est que la ville est propriétaire des terrains. Mais que je sache elle est aussi propriétaire des terrains du jardin public et du parking Floquet. Ce sont des endroits idéaux pour la réalisation de logements et à fortiori sociaux. Idéalement situés en plein centre-ville. Pas de problème de transport ni de stationnement avec des parkings en sous-sol.

En plus il est facilement possible de construire 500 à 600 logements

Ça permet en plus de conserver à Aguilera sa destination sportive centenaire.

**La Ville est en effet propriétaire des terrains d'Aguilera, ce qui lui permet de faire un projet sans avoir à acquérir de foncier.**

**Pour Jardin Public et Floquet, ces deux secteurs sont inscrits dans le périmètre des Sites Patrimoniaux remarquables ou qui font partie du périmètre de protection des abords de Monuments Historiques pour lesquels toute construction de collectifs est interdite.**



*En bleu ciel : Secteur SPR (Périmètre des Sites Patrimoniaux remarquable et en rose nid d'abeille, protection des abords de Monuments Historiques) En rouge les deux sites proposés : Jardin Public et Floquet*

**A noter que la destination sportive d'Aguilera est maintenue puisqu'aucune installation sportive n'est supprimée, tout au plus déplacée (tribune, fronton).**