

BIARRITZ



PLAN LOCAL D'URBANISME

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

A – Notice de présentation du projet



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
1. LE CONTEXTE GENERAL.....	3
1.1. Le contexte règlementaire	3
1.2. Le contexte territorial.....	4
1.2.1. La croissance démographique.....	4
1.2.2. La structure du parc de logements	4
1.2.3. Les besoins en termes de réalisation de logements sociaux	5
2. LA PRESENTATION DU PROJET.....	7
2.1. Le choix du site d'implantation	7
2.2. La localisation du projet.....	8
2.3. Les caractéristiques du projet.....	10
2.4. Les composantes du projet	11
2.5. L'application de la loi littoral	14
3. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	16
3.1. Un enjeu règlementaire	16
3.2. Un enjeu social	17
3.3. Un enjeu territorial.....	17

1. LE CONTEXTE GENERAL

1.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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, proportionnel à leur parc résidentiel.

L'article 55 de cette loi 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.

Chaque année, un inventaire décomptant le nombre de logements sociaux sur les communes concernées par la loi SRU est réalisé par les services de l'Etat. Les communes n'atteignant pas le seuil des 25% sont déficitaires. Elles sont alors redevables d'un prélèvement annuel opéré sur ses ressources, proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal, et soumise à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal en 2025.

A l'issue de chaque période triennale, le préfet vérifie le respect de ces objectifs de rattrapage. Selon la situation de la commune et des contraintes locales, le préfet peut sanctionner une commune n'ayant pas rempli ses objectifs. Un arrêté de carence est alors pris afin de motiver la production de logement sociaux sur ces communes.

Ces sanctions à l'encontre des communes carencées ont été progressivement alourdies par les lois du 18 janvier 2013, du 24 mars 2014 (ALUR) et du 27 janvier 2017 (Egalité et Citoyenneté). Elles permettent notamment :

- 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 ;
- La possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, 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.

La commune est concernée par l'article 55 de la loi SRU 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.

1.2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

1.2.1. La croissance démographique

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) rassemble 315 195 habitants (chiffre INSEE, 2019). Plus de 40% de sa population réside dans le pôle territorial Côte Basque Adour, formé par les communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz (25 787 habitants en 2019), Bidart et Boucau.

La CAPB connaît une croissance démographique élevée du fait de son attractivité, notamment sur la façade littorale. Sa population croît en moyenne de 1% par an (0,5% par an à Biarritz entre 2013 et 2019). Une progression essentiellement portée par un solde migratoire positif (plus d'entrants que de sortants), l'aire urbaine de Bayonne enregistrant un solde naturel négatif (plus de morts que de naissances).

Cette attractivité démographique, couplée aux dynamiques touristiques (hébergements touristiques...) ainsi qu'à la demande soutenue de résidences secondaires (forte poussée constatée notamment à Biarritz depuis les années 2000), font de la CAPB un territoire sous très fortes tensions, en particulier sur sa frange côtière.

Dans ce contexte, les ménages locaux peinent à se loger et nombreux sont ceux contraints de quitter la conurbation littorale (qui concentre pourtant l'essentiel des équipements, services, et toujours plus d'emplois) pour des communes plus lointaines.

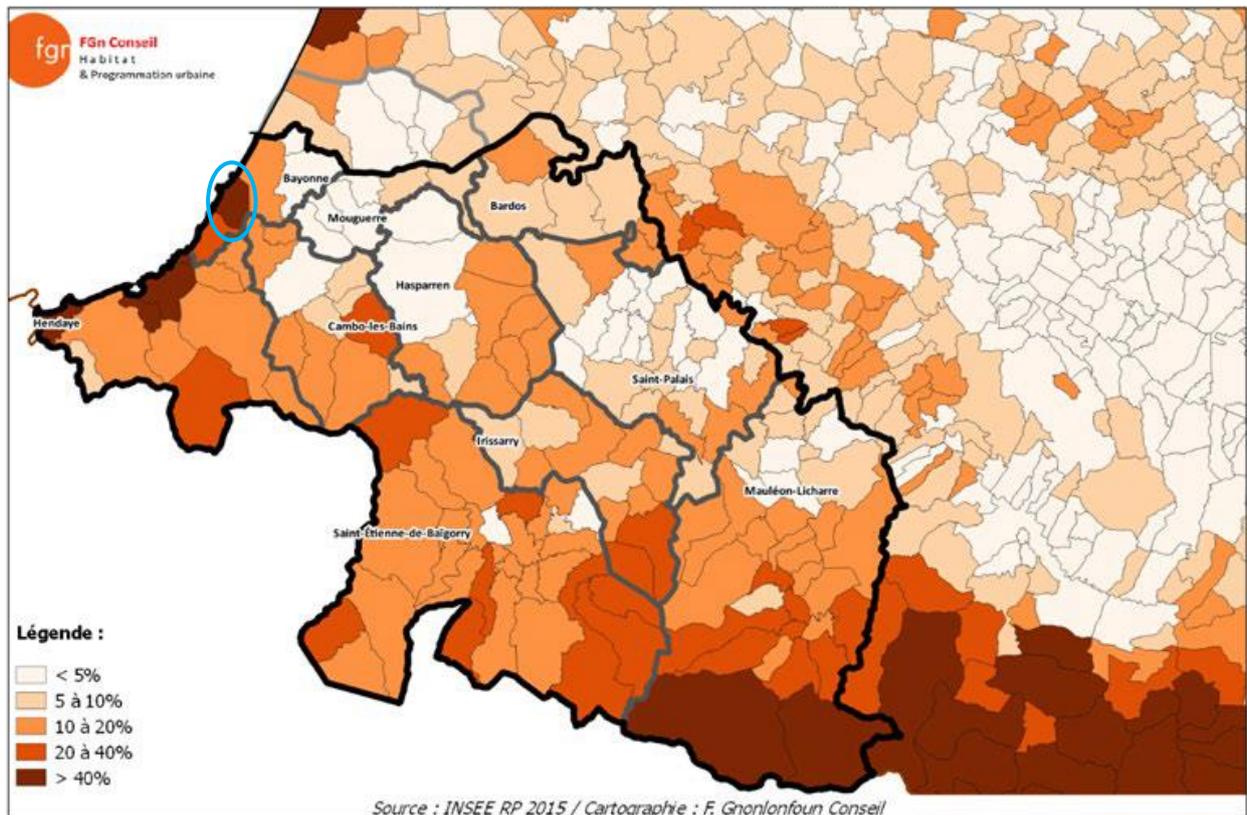
Ce mouvement centrifuge (dit aussi « périurbanisation ») n'est pas sans véhiculer déséquilibres et difficultés : allongement des déplacements automobiles et accroissement de leurs effets induits (consommation d'énergie ; production de gaz à effet de serre ; engorgements journaliers aux entrées de la conurbation...) ; constitution de « communes dortoirs » (qui voient leur population croître plus rapidement que leur économie et que leur vie sociale) ; inflation des besoins de nouveaux équipements (réseaux...) ; érosion de l'usage des équipements préexistants (écoles du pôle urbain...) ; plus faible partage des charges de centralité ; destruction accrue d'espaces agricoles, naturels et forestiers...

1.2.2. La structure du parc de logements

En 2019, la CAPB comptait 207 209 logements, dont 73% de résidences principales, 21% de résidences secondaires (contre 13% à l'échelle départementale, et 13% à l'échelle régionale) et 6% de logements vacants (chiffres INSEE).

Pour sa part, Biarritz comptait en 2019 26003 logements, dont 14 803 (55,7%) résidences principales (14189 en 2008 et 14117 en 2013) et 10700 (41,1%) résidences résidentielles (9409 en 2008 et 10238 en 2013).

Le taux de vacance était inférieur à 2% (1,9%), soit une proportion particulièrement faible, témoignant de l'intensité des tensions dans le domaine du logement.



Taux de résidences secondaires en 2015, dans les communes de la CAPB. Source : PLH Pays Basque.

En 2017, la CAPB comptait plus de 19 000 logements locatifs sociaux (chiffres PLH), soit environ 13% de son parc de logements, dont plus d'un tiers localisé à Bayonne (7000 logements sociaux).

Pour sa part, Biarritz comptait en 2017 1508 logements sociaux (1655 aujourd'hui), soit 10% de son parc de logements (7,2% en 2002 ; 11% aujourd'hui).

A Biarritz, sur la période 2015-2017 (données PLH), le nombre annuel moyen de demandes de logements sociaux s'élevait à 1091, tandis que le nombre annuel moyen d'attributions était de 127.

Au 31 décembre 2021, encore 1086 demandes de logements étaient en attente sur la commune de Biarritz (données du système national d'enregistrement de la demande locative sociale).

1.2.3. Les besoins en termes de réalisation de logements sociaux

La commune de Biarritz est concernée par l'article 55 de la loi SRU (L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation) qui prévoit que la part de logements locatifs sociaux doit atteindre au moins 25 % des résidences principales d'ici 2025.

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération Pays Basque s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 2 octobre 2021. A travers son PLH, la CAPB entend développer fortement l'offre de logements accessibles (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale à la propriété) pour répondre aux besoins locaux.

Des objectifs ambitieux ont été fixés par commune, tenant compte des réalités du terrain. Pour la Ville de Biarritz, le PLH fixe un objectif de construction de 78 logements sociaux par an sur la période 2021-2026, soit un taux de logement social à produire de 60%.

Cette ambition reste néanmoins confrontée à la difficulté de construire des logements, a fortiori à des prix de sortie abordables. En effet, la commune de Biarritz est constituée de nombreux espaces contraints par la loi Littoral (environ 29 % du territoire classé en zone N), par les zones de bruit définies autour de l'aéroport de Biarritz-Pays Basque (environ 21 % du territoire où les constructions collectives sont interdites) et par les protections patrimoniales (19 bâtiments et sites classés ou inscrits, et 55% du territoire concerné par l'AVAP valant SPR), qui font que plus de 50% de son territoire n'est pas constructible.

En outre, la rareté des disponibilités foncières, couplée aux dynamiques évoquées ci-avant (attractivité démographique, touristique, et poids des résidences secondaires) ainsi qu'à la renommée de la ville font que le prix du foncier à Biarritz est aujourd'hui l'un des plus élevés de France.

Pour développer l'offre de logements sociaux, la Ville a donc investi ces dernières années plus de 8 millions d'euros et instauré des obligations de réaliser des logements sociaux.

Ces efforts ont permis d'orienter la production de logements au profit du logement social. Ainsi, sur 2018 et 2019, 67% des logements collectifs qui ont bénéficié d'un permis de construire étaient des logements locatifs sociaux.

Malgré tous ces efforts, Biarritz reste encore largement en deçà des seuils réglementaires fixés par la loi SRU. Pour atteindre les 25% de logements sociaux, il lui faudrait en construire encore 2169 d'ici 2025.

Au titre de la Loi SRU, l'Etat demande à la ville de Biarritz de produire 357 logements sociaux par an. Cet objectif est difficilement atteignable car l'investissement financier de la Ville pour chaque logement social créé se situe entre 60000 € et 140000 €.

Il s'agit donc pour la commune de réduire, autant que faire se peut son déficit par un plan de rattrapage. L'article 15 de la loi du 18 janvier 2013 définit un rythme de rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux sur quatre périodes triennales. Les objectifs théoriques de rattrapage fixés pour les périodes triennales précédentes (2014-2016, 2017-2019 et 2020-2022) n'ont pas été atteints. A ce titre, la commune a été notifiée d'arrêts de carence, la contraignant à payer chaque année une amende de l'ordre de 1 200 000 €.

Par jugement du Tribunal administratif en date du 29 septembre 2020, cette pénalité a été réduite de moitié, du fait des difficultés rencontrées par la commune de Biarritz à produire de nouveaux logements sociaux. Conformément à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, le taux de majoration du prélèvement a donc été fixé à 50% par l'arrêté préfectoral du 28 février 2020.

Il est donc crucial pour la collectivité de répondre aux besoins en logements ainsi qu'aux obligations réglementaires relatives à l'objectif de 25% de logements sociaux.

La Ville de Biarritz s'est donc engagée à remédier autant que possible à cette carence de logements. Dans cette optique, les dernières niches foncières (hier Kléber ; aujourd'hui Aguilera) font l'objet de la plus grande attention.

C'est pourquoi la commune de Biarritz, de concert avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque, envisage la réalisation de logements dans le cadre du réaménagement du plateau Aguilera.

2. LA PRESENTATION DU PROJET

La déclaration de projet est envisagée afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement du secteur Aguilera, à Biarritz.

Ce projet se justifie par la nécessité pour la collectivité de créer des logements sociaux afin de répondre à l'objectif de 25% de la loi SRU. Il s'inscrit dans l'ambition fixée par le PLH Pays Basque, qui vise à renforcer l'offre de logements sociaux pour mieux répondre aux besoins locaux et pour asseoir la mixité sociale à l'échelle du territoire.

2.1. LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION

L'atteinte des objectifs fixés en termes de logements sociaux nécessite d'identifier et de pouvoir mobiliser du foncier rapidement.

Malgré la multiplication des règles d'urbanisme présentes sur le territoire (servitudes de diversité sociale) visant à favoriser la production de logements sociaux, cela représente une trop faible proportion de réalisation, le territoire étant déjà fortement urbanisé.

La commune de Biarritz connaît un développement limité du fait d'une saturation foncière et de contraintes de constructibilité fortes :

- La Loi littoral ne permet qu'une constructibilité limitée sur les espaces proches du rivage et en dehors des espaces urbanisés. Elle impose également une constructibilité en continuité de l'existant. Enfin, elle a entraîné le classement de plus de 30% du territoire communal en espaces protégés.
- La constructibilité est impactée par les courbes du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport, qui couvre plus de 20% de la commune et empêchent de nombreux projets d'habitat mixte et de renouvellement urbain.
- Le patrimoine bâti et paysager de très grande qualité de Biarritz est protégé par de nombreuses règles (zones d'implantation obligatoires, espaces verts protégés, ...) qui réduisent la constructibilité. De plus, plusieurs immeubles et sites inscrits et classés sont présents sur le territoire, ainsi qu'un site patrimonial remarquable, qui couvre plus de la moitié de la commune, et peut être contraignant pour certains projets immobiliers.
- La rareté du foncier constructible entraîne des prix du bâti et une charge foncière difficilement supportable pour la Ville (environ 2000 € le m² de surface de plancher), plus de 10 fois supérieure à la charge acceptable pour un opérateur social, à titre, d'exemple, la Ville a participé à raison de 110 602 € par logement, au titre de la charge foncière sur un programme de 13 logements sociaux (projet Lamandé).
- Biarritz possède une des plus fortes densités du département (environ 22 logements à l'hectare), le renouvellement urbain y est très difficile avec des prix très hauts, les parcelles sont petites, le réseau viaire est sous dimensionné et les cahiers de charges de lotissement bloque la densification.

La commune avait initialement prévu dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de réaliser 2 grandes opérations de constructions de logements locatifs sociaux, une à Kléber et l'autre sur les terrains Gelos. La première fut réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté et a permis de produire 268 logements sociaux et plus de 100 logements en accession à la propriété.

Cependant, la présence de la servitude de l'aéroport sur les terrains Gelos et l'évolution du projet communal ont fait que le choix des élus s'est finalement porté vers le site d'Aguilera pour la réalisation de la seconde grande opération de logements sociaux.

La commune est aujourd'hui propriétaire de terrains d'une surface d'environ 11 hectares sur le plateau d'Aguilera, répartis entre le plateau sportif et le reste du quartier. Il s'agit d'une des dernières réserves foncières constructibles du territoire biarrot.

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

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

La position du site entre ces deux centralités représente un atout supplémentaire du fait de la présence de commerces et services de proximité déjà existants : superette, pharmacie, boulangerie et autres, ce qui permettra aux futurs habitants de bénéficier de ces services dans un rayon inférieur à 500 mètres à pied, ce qui favorise fortement l'usage des modes actifs (marche à pied, vélo). Enfin, cet emplacement géographique structurant permet au site de déjà bénéficier d'une desserte de transport en commun performante, par le Tram'bus sur sa partie sud, qui permet d'accéder au centre-ville de Biarritz en 8 minutes, et à la ligne 6 du réseau Txik-Txak qui dessert l'ensemble du BAB, traversant notamment Biarritz, Anglet et Bayonne jusqu'à la zone commerciale d'Ametzondo et qui est aussi en connexion avec les deux lignes de Tram'bus. Une station de transports en commun de cette ligne a d'ailleurs été construite en 2022 en frange du site d'Aguilera, qui a permis de créer une traversée piétonne pour se rendre à la clinique Aguilera.

Il est aussi important de préciser que la prochaine requalification du Boulevard du BAB, portée par la CAPB et le Syndicat des Mobilités Pays Basque – Adour (SMPBA), prévoit la mise en œuvre de pistes cyclables sur la totalité de cet axe.

En termes d'enjeux environnementaux, le site classé en secteur naturel au PLU de Biarritz, étant déjà majoritairement aménagé, les éventuels impacts seront relativement modérés. De plus, l'Espace Boisé Classé situé le long du Boulevard du B.A.B. (environ 2700 m²) et l'espace vert protégé (environ 6800 m²) présents sur le site, seront en grande partie conservés et valorisés.

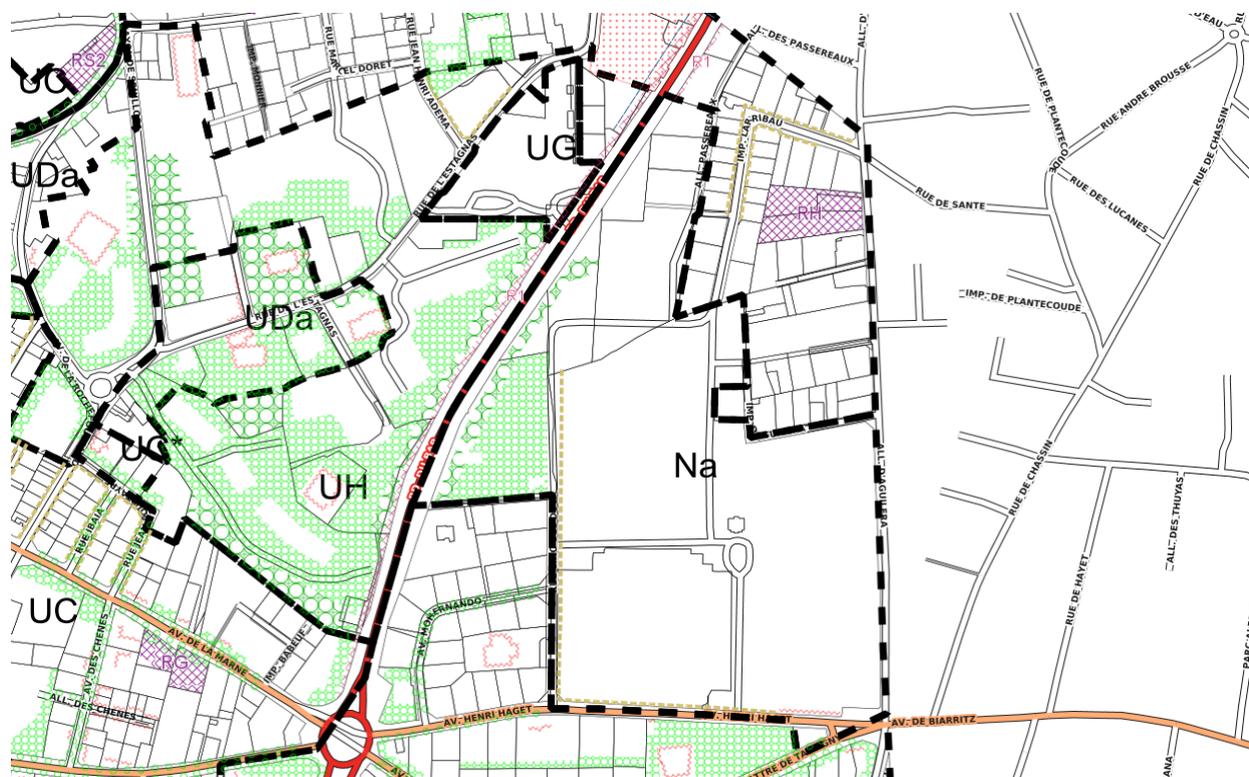
2.2. LA LOCALISATION DU PROJET

Le site actuel concerné par le projet se localise au nord-est du territoire communal, en limite ouest de la commune d'Anglet. Le plateau sportif d'Aguilera est situé entre des zones résidentielles, la polyclinique et le Bois du Mont-Orient, qui longe le boulevard du B.A.B. Il s'étend sur une superficie d'environ 10 ha, qui regroupe les parcelles cadastrées section AH n° 91, 92, 93, 94, 96, 236, 237, 303, 371, 372 et 377.



Plan de situation du site de projet. Source : G 64 / Google Earth.

L'ensemble du site est classé en secteur Na au PLU de Biarritz. Il correspond à un secteur de la zone naturelle N, dans lequel sont admises les occupations et utilisations du sol li es aux activités sportives et aux loisirs. Un espace bois  classé a été délimité sur 0,28 ha, en limite ouest du site, le long du boulevard du B.A.B. Un espace vert protégé d'une superficie de 0,67 ha a également été défini sur le bois du Mont-Orient.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Source : Commune de Biarritz.

La quartier Aguilera est un pôle urbain situé à proximité du centre-ville de Biarritz.

Actuellement, le parc des sports d'Aguilera est composé d'un terrain d'honneur, de 2 terrains d'entraînement, d'une piste de course et de 13 terrains de tennis (dont 4 couverts) du Biarritz Olympique Tennis. On y retrouve également le Jaï Alai, bâtiment abritant un fronton et le club de pelote basque du Biarritz Athlétique Club (BAC), ainsi que le bâtiment de l'Union Sportive de Biarritz, club d'activités physiques. Un grand parking situé derrière le stade principal permet d'accueillir les visiteurs.



Composition actuelle du site de projet et de ses alentours. Source : Google Earth.

2.3. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Ce projet d'aménagement, de maîtrise d'ouvrage publique, est porté par la Ville de Biarritz. Il concerne l'ensemble du plateau sportif d'Aguilera.

Au regard des enjeux du territoire, les grands principes d'aménagement qui ont été retenus pour ce programme sont les suivants :

- Réaffirmer et conforter la vocation du site, avec un programme de remise à niveau important des équipements, la plupart n'étant pas aux normes ;
- Créer plusieurs poches d'environ 300 logements, répondant au besoin essentiel de création de logements sur la commune avec un minimum de 60% de logements pris en compte au titre de la loi SRU, dans un objectif de mixité sociale ;
- Préserver le patrimoine naturel situé le long du boulevard du B.A.B. et du bâti existant avec la rénovation de la Villa Rose ;
- Aménager des espaces publics ;
- Améliorer les aspects d'accessibilité au site, de stationnement et d'intermodalité ;
- Prendre en compte la dimension économique, avec la présence de différentes activités et fonctions (bureaux, commerces, services, etc.) permettant une mixité et une diversité fonctionnelle.

Le projet tient compte des éléments d'organisation urbaine du secteur, notamment en matière d'accès et de gestion des circulations, de stationnement, d'espaces publics, d'articulation avec les installations présentes dans ou à proximité du périmètre, mais aussi de création de commerces sur le périmètre du projet. La prise en compte de ces éléments vise à répondre à un besoin de diversité fonctionnelle.

2.4. LES COMPOSANTES DU PROJET

▪ La production de logements

Le projet prévoit la création de 4 poches de logements. Le programme envisagé pour ces opérations est conforme aux objectifs du PLH en matière de mixité avec 60% de logement social (30% PLAI, 40% PLUS, 30% BRS) et 40% de logements « libres », et en matière de répartition des typologies et de diversité des programmes.

Les programmes de logements sont adaptés aux contextes de leurs situations urbaines dans le quartier. Ainsi, des hauteurs faibles (R+2) seront privilégiées pour permettre une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire existant au niveau des impasses d'Aguilera et Larribau. Dans les situations sans vis-à-vis ou avec dégagement (Bois du Mont-Orient et avenue Haget) des hauteurs plus importantes seront privilégiées (R+5). Des hauteurs moyennes (R+3, R+4) seront autorisées dans les situations intermédiaires. Selon les emplacements, des attiques ou des combles pourront être envisagés.

Par ailleurs, le stationnement nécessaire aux logements est intégré directement aux opérations. Des commerces et services à la population pourront également être aménagés en rez-de-chaussée.

▪ La rénovation des infrastructures sportives

Les trois terrains de rugby seront conservés. Le terrain Coubertin sera cependant retourné à 90° pour permettre une meilleure utilisation des surfaces du plateau et une amélioration des usages. La piste de course sera implantée en cœur de quartier autour de ce nouveau terrain. Les infrastructures tennistiques, les espaces omnisports et l'Euskal Jaï seront rénovés. Les locaux de l'USB seront conservés sur site et réhabilités. Ils seront plus fonctionnels et mieux adaptés aux nombreuses activités de l'association.

Certaines de ces infrastructures sportives ont en effet plus de 50 ans et nécessitent des mises aux normes, que ce soit en termes d'accessibilité, de volet énergétique ou encore de mixité d'usages.

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

- L'amélioration des mobilités et du stationnement

En termes d'accessibilité, le quartier est directement desservi par deux lignes de bus structurantes (Tram'Bus et Ligne 6 qui forment 2 axes majeurs desservant l'ensemble du BAB) et par le bus de soirée. Il dispose donc d'une offre de transports performante, qui rayonne actuellement sur la totalité du cœur d'agglomération. Les lignes de transport situées à proximité constitueront une alternative à l'usage de l'automobile. Le projet s'inscrit donc véritablement dans une articulation entre transport et urbanisme, exprimée dans le Plan de Mobilité (PDM) Pays Basque – Adour adopté en mars 2022.

Sur le site, le projet prévoit une nouvelle organisation dans les circulations, qui fait la distinction entre les flux liés aux vocations sportives et résidentiels. Un carrefour sera ainsi réalisé sur le boulevard du B.A.B. à hauteur de la Polyclinique Aguilera pour accéder au parc des sports. Ce carrefour constituera l'unique entrée et sortie sur le site.

Une offre de stationnement public d'environ 250/300 places sera également créée afin de retrouver un programme de stationnement public à l'échelle du plateau. Ce parking situé en cœur de quartier permettra d'accueillir les visiteurs des équipements publics du parc des sports, ainsi que les visiteurs de la clinique d'Aguilera, située de l'autre côté du boulevard du B.A.B. En outre, les petites poches de stationnement de proximité, situées aux entrées du plateau seront conservées et requalifiées.

Pour les jours de matchs de rugby, et en vue de supprimer le stationnement anarchique actuellement constaté sur le site mais aussi dans les quartiers environnants, il est prévu d'utiliser le grand parking de la Halle d'Iraty (distant de 3 km) et de desservir le site par des navettes à fréquence élevée.

- L'aménagement d'espaces publics

Les mobilités douces seront développées au sein du plateau sportif afin de créer un cœur de quartier piéton. L'axe nord-sud sera requalifié comme artère principale du plateau mais également comme espace de vie en lien avec les espaces sportifs et leur offre de service.

Les espaces publics seront aménagés au niveau de la station de Tram'bus, au carrefour de l'allée Aguilera et de l'avenue Haget, de la Villa Rose, de l'esplanade des sports, face à l'Euskal Jaï et au niveau du Bois du Mont-Orient.

En outre, de nouvelles liaisons inter quartier seront créées avec notamment une liaison piétonne continue le long du BAB et des espaces publics de liaisons au sein du plateau et vers l'environnement urbain de proximité, support de mobilités douces.

- La mise en valeur des espaces verts et boisés

Les boisements présents ne seront pas impactés par le projet, et aucune coupe d'arbres n'est prévue. En outre, de nombreux arbres seront plantés et une partie du site sera débitumisé, afin d'améliorer le cadre paysager du site et augmenter la perméabilité des sols.

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



Esquisse du projet. Source : DESURB.

Les différents aménagements prévus dans le projet sont les suivants. Ils sont regroupés par secteur :

A. Ce premier secteur de projet se situe allée des passereaux. Actuellement, cette emprise foncière est occupée par les locaux de l'Union Sportive de Biarritz. Dans le cadre du projet d'aménagement le bâtiment de l'USB sera conservé sur site et réhabilité.

B. Ce site, localisé au nord de la rue Cino del Duca, accueille actuellement un bâtiment regroupant le complexe sportif de l'Euskal Jaï. Celui-ci sera peu impacté par le projet. Seules une extension du bâtiment (environ 5000 m² au total) et la création d'un parvis côté sud sont prévues.

C. Cet îlot se situe le long de la rue Cino del Duca, au niveau de l'actuel terrain Coubertin et des parkings qui l'entourent.

Plusieurs opérations sont prévues sur ce site. Tout d'abord le terrain de rugby sera reconfiguré et retourné à 90° de sa position actuelle en partie sud de ce secteur. La piste de course existante sera elle aussi repositionnée autour du nouveau stade. L'ensemble couvrira une surface de près de 11 000 m².

Ce site sera divisé en 2 parties séparées par une allée plantée centrale. A l'ouest des logements seront créés (environ 3280 m² de surface bâtie). La hauteur sera adaptée à l'environnement extérieur (R+2 à R+5+attiques/combles).

Sur la partie est, seront également aménagés de nouveaux logements (environ 1225 m²), ainsi qu'un parking, dont l'accès se fera via la rue Cino del Duca et l'allée centrale qui sera créée.

D. Sur ce secteur situé au niveau des impasses Larribau et Aguilera, les deux parkings seront requalifiés (environ 462 et 329 m²) et deux poches de logements seront créées (environ 300 et 550 m² d'emprise bâtie). La hauteur des constructions destinées aux logements sera faible (R+1, R+2+attiques/combles).

E. La Villa-Rose sera rénovée et un espace public planté sera aménagé autour du bâtiment.

F. Au niveau de cet îlot, situé le long de l'allée d'Aguilera, les terrains de tennis pourront être remaniés, afin notamment de permettre l'aménagement de terrains couverts. En outre, le projet prévoit la reconstruction du club-house. Dans l'ensemble l'îlot tennis sera peu modifié.

G. Au sud du terrain BERN, au niveau des terrains en pelouse et des tribunes, seront créées des constructions destinées au logement (environ 1500 m²). Leur hauteur sera adaptée à l'environnement extérieur (R+3 à R+5+attiques/combles).

2.5. L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La commune de Biarritz est soumise à l'application de la loi du 3 janvier 1986, dite « Littoral », relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Cette loi vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger. Elle est codifiée aux articles L.121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à la loi Littoral, la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet portant sur l'aménagement du secteur Aguilera concerne un quartier déjà urbanisé et inséré dans le tissu bâti de l'agglomération biarrote.

En outre, le site de projet n'est localisé ni au sein d'un espace proche du rivage, ni à proximité de rives de plan d'eau intérieurs. Il n'est pas non plus situé à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres. Le plateau sportif d'Aguilera est implanté à plus d'un kilomètre du rivage atlantique.

Par ailleurs, l'évolution du document d'urbanisme communal tient compte de la capacité d'accueil du territoire à accueillir le projet.

L'évaluation environnementale a permis d'étudier les espaces et milieux d'intérêt écologique présents sur l'aire d'étude. Les boisements, les haies et les alignements d'arbres les plus remarquables sont conservés et préservés. Ils font même l'objet de protections supplémentaires (identification d'alignements d'arbres à conserver renvoyant aux dispositions de l'article 13 du règlement écrit) mises en place par la présente procédure d'évolution du PLU.

Les risques naturels ont également été étudiés. De par sa position éloignée du rivage, le plateau d'Aguilera n'est pas soumis aux risques littoraux, qui se limitent à la frange littorale (érosion, submersion marine).

De plus, l'évaluation environnementale précise que le secteur est desservi par les différents réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, télécom) et qu'ils sont en capacité de couvrir l'augmentation de population envisagée par le projet.

Le projet d'aménagement du secteur Aguilera est donc conforme aux dispositions de la loi littoral.

3. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

L'intérêt général du projet est assuré par la programmation de logements sociaux (locatifs et en accession), dans un objectif de rattrapage SRU et de mixité sociale, dans un contexte de commune carencée et de crise du logement.

La construction de 300 logements, dont 180 sociaux sur le plateau d'Aguilera fait partie d'un ensemble d'opérations en cours et à venir sur la Commune, participant à répondre globalement à l'objectif de production de 60% de logements sociaux fixé par le PLH pour la période 2021-2026.

Opérations en cours	Nombre de logements sociaux créés	Nombre total de logements	Subvention d'équilibre de la Ville/moins-values foncières	Proportion de logements sociaux
Lamandé	13	13	2 072 000 €	100%
Loustau	7	7	616 000 €	100%
Marne Europe (COL)	34	34	990 000 €	100%
Courasson	5	5	-	100%
Courasson 2	12	12	-	100%
Milady	16	32		50%
Maréchal juin	6	11		55%
Bo Rivage	5	15		33%
Garage Portet	38	92	-	41%
Auberge de Jeunesse	50	50	-	100%
Constantine	10	20		50%
Foch	3	7		43%
Alsace	8	26		31%
Total 1	207	324	3 678 000 €	64%
Opérations à venir				
Aguilera	180	300	A déterminer	60%
Avenue d'Etienne	12	12	944 000 €	100%
Lahontine	19	31	-	61%
Lamandé Socomix	21 à 29	21 à 29	-	100%
Haget	11	11	990 000 €	100%
Ancien terrain SNCF	6	6		100%
Total 2	253	385	1 934 000 €	66%
Total 1+2	460	709	5 612 000 €	65%

Tableau des opérations de logements en cours et à venir sur la commune de Biarritz.

Source : Commune de Biarritz.

3.1. UN ENJEU REGLEMENTAIRE

La commune de Biarritz est concernée par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit qu'un effort de production de logements locatifs sociaux doit être accompli pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. La commune doit ainsi produire 2169 logements d'ici 2025, avec un rythme annuel de 357 logements, pour répondre aux exigences de l'article 55 de la Loi SRU. Au regard de cet objectif, il apparait que la Commune présente un fort déficit.

Dans le cadre d'un plan de rattrapage, la Ville de Biarritz souhaiterait permettre la construction de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, sur un terrain dont elle a la maîtrise. Le site d'Aguilera d'une superficie de près de 10 ha est un des seuls terrains encore constructibles de la commune.

Le programme des futures constructions prévoit la réalisation de près de 300 logements, dont au moins 60% destinés à du logement social. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la réponse apportée au Préfet des Pyrénées-Atlantiques pour résorber la carence constatée sur la commune.

La commune se trouve donc dans l'obligation de produire des logements sociaux rapidement et en grand nombre.

3.2. UN ENJEU SOCIAL

L'aménagement du plateau sportif d'Aguilera, et plus spécifiquement la réalisation de logements, répond à l'intérêt général.

L'attractivité de la commune et plus largement du littoral basque a entraîné un accroissement démographique sur le territoire de la CAPB et une hausse des résidences secondaires. Ces dernières occupent près de la moitié du parc de logement communal de Biarritz. Cette forte proportion en résidence secondaire couplé à l'extrême rareté et cherté du foncier sur la Ville, entraîne une pénurie de logement, à destination des populations locales.

Actuellement, la Ville a reçu plus de 4000 demandes de logement social ou d'accession à la propriété dont près d'un tiers de la part des résidents biarrots ou de personnes travaillant sur la commune. Le délai d'attribution est entre 3 à 6 ans, et le taux de rotation des logements de seulement 3%. En comparaison, le délai moyen pour l'obtention d'un logement social était de seulement 8 mois en 2021 en France (chiffres INSEE).

Il est donc urgent de produire des logements variés et à des prix accessibles pour répondre aux demandes des ménages qui souhaitent se loger sur la commune.

Les opérations de renouvellement urbain ne sont pas suffisantes pour satisfaire cette demande et même si les objectifs SRU/PLH sont difficilement atteignables, il est essentiel pour la Ville de Biarritz de trouver du foncier disponible afin de produire un nombre satisfaisant de logements.

Le programme d'aménagement du plateau d'Aguilera prévoit 4 opérations de création de logements, soit près de 300 logements locatifs social et en accession. Il permettra ainsi d'accueillir les ménages locaux sur le territoire communal.

De plus, ce projet participera au développement territorial par la création d'un nouveau quartier accueillant une mixité fonctionnelle et sociale. Il permettra également d'améliorer le cadre de vie grâce à la réalisation de plusieurs espaces publics, à la mise en valeur des espaces verts et boisés, ainsi qu'à l'amélioration de l'accessibilité et des modes de déplacement sur le secteur.

3.3. UN ENJEU TERRITORIAL

Le projet d'aménagement du secteur d'Aguilera a également été pensé à l'échelle du quartier et plus largement de la Ville. La mise en lien des quartiers de Biarritz à travers une offre d'équipements adaptée, permettra de créer une véritable dynamique d'animation à l'échelle communale.

La vocation première du site d'Aguilera étant la fonction sportive, il est essentiel de la conserver. En plus de disposer des équipements existants, cela contribuera à conforter le futur quartier en tant que véritable lieu de vie. Le projet d'aménagement s'inscrit donc dans la dynamique existante du quartier, caractérisé par la présence d'équipements sportifs d'envergure, qu'ils soient associatifs ou professionnels.

Parallèlement à la construction de logements, le projet va prévoir le renouvellement des installations sportives existantes en collaboration avec les acteurs présents sur le site. Il se base sur un concept d'urbanité sportive, qui intégrera les équipements existants du secteur. Le projet répondra donc à des objectifs de cohésion sociale, d'emploi, de développement économique et d'évolution urbaine du quartier ; en cela, il constitue un projet d'intérêt général pour le territoire de la commune.

En conclusion, la commune de Biarritz est saturée et carencée. Elle ne peut accueillir les ménages locaux, ni satisfaire aux objectifs de réalisation de logements sociaux fixés par la loi. Ce manque de logements ne peut se résoudre par les petites opérations de renouvellement urbain. Il apparaît donc nécessaire de réaliser un projet de construction de logements sur le secteur d'Aguilera, celui-ci étant un des derniers sites constructibles du territoire biarrot.