

## **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE/VILLE DE BIARRITZ**

### **Réunion publique – MECDU Projet d'aménagement Aguilera**

**Mercredi 21 juillet 2021**

Compte-rendu de la réunion

---

#### **INTERVENANTS**

- Maider AROSTEGUY, Maire de Biarritz
- Christophe SCHNEIDER, Directeur de la planification CAPB
- Jean-Luc LOUIS, Chargé de mission grands projets et transition environnementale Ville de Biarritz
- Maud CASCINO, Adjointe à l'urbanisme, au logement et à l'habitat Ville de Biarritz
- Patricia POURVAHAB, Conseillère municipale déléguée au logement Ville de Biarritz
- Isolde RIVAS, Animatrice NEORAMA

#### **PARTICIPANTS**

Nombre de participants en présentiel : 105

Nombre de participants en ligne : 150

## OUVERTURE

---

*Maidor AROSTEGUY, Maire de Biarritz*

*Isolde RIVAS, Animatrice NEORAMA*

Madame Le Maire salue l'ensemble des participants présents dans la salle et ceux connectés en ligne via le Facebook Live diffusé sur la page de la Ville de Biarritz.

En guise d'introduction, elle rappelle le contexte du projet d'aménagement d'Aguilera. En effet, la commune de Biarritz est caractérisée par une rareté du foncier, que ce soit pour la location ou l'achat d'un logement.

Son territoire est contraint par un certain nombre de facteurs : la Loi Littoral, qui entrave la construction de logements sur le littoral, la présence d'un couloir aéroportuaire, situé en zone urbaine qui limite la construction pérenne de logements au sein de cette zone (mais qui ne s'applique pas aux résidences de tourisme et aux hôtels), les sites patrimoniaux protégés (appelés AVAP pour Aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine) et les zones protégées Natura 2000.

Au total, l'ensemble de ces espaces protégés représentent plus de 50% du territoire communal.

En plus de ces contraintes, la Loi SRU (Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) qui régit le logement social en France, impose aux communes un taux minimum de 25% de logements sociaux sur leur territoire.

A Biarritz, pour atteindre ce taux d'ici 2022, il faudrait construire 357 logements sociaux. Cela représenterait chaque année la construction de plus de la moitié d'un quartier Kléber, ce qui est impossible à réaliser. Biarritz est donc contrainte de payer chaque année une amende de l'ordre de 1 200 000 €, prélevée directement des impôts locaux.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) est le chef d'orchestre de l'évolution du PLU nécessaire à la réalisation du projet Aguilera car elle est compétente pour la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU)<sup>1</sup>. En effet, les terrains du plateau d'Aguilera ne sont aujourd'hui pas constructibles ; cela demande donc que le plan local d'urbanisme de Biarritz soit adapté pour les rendre constructibles, et pouvoir ainsi construire le nouveau quartier d'Aguilera.

---

<sup>1</sup> La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La CAPB pilote aussi le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui fixe à l'échelle du territoire de l'Agglomération, les équilibres de logements devant être poursuivis par les communes et dont la recherche implique de densifier le territoire.

A l'échelle de la commune de Biarritz, la densification pourra se faire seulement dans certains quartiers qu'il convient d'identifier. Si les quartiers pavillonnaires en sont exclus, le plateau d'Aguilera sera lui, bien concerné par la densification. La Ville de Biarritz veillera à ce que cette densification soit raisonnable : il n'est pas question de construire un quartier sans tenir compte de la qualité du cadre de vie.

Le projet de densification d'Aguilera est ainsi porté par la Ville de Biarritz depuis 2020. Madame Le Maire indique que la MECDU, portée par la CAPB, a été votée le 20 mars dernier en Conseil communautaire. La CAPB pilotera cette procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme au titre de ses compétences en matière d'équilibre social de l'habitat et de plan local d'urbanisme. C'est elle qui va également conduire la concertation qui s'amorce aujourd'hui avec cette réunion publique.

Madame Le Maire présente les intervenants à la réunion : Isolde RIVAS, de l'agence NEORAMA, qui est l'animatrice de la réunion, Christophe SCHNEIDER, directeur de la planification à la CAPB qui interviendra sur la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, Maud CASCINO, adjointe en charge de l'urbanisme à Biarritz, Jean-Luc LOUIS, chargé de mission à la Ville de Biarritz en charge de piloter le projet Aguilera, et Patricia POURVAHAB qui est déléguée en charge du logement à Biarritz.

Madame RIVAS présente ensuite le déroulé de la réunion. Elle se compose d'un premier temps de présentation du projet (les enjeux, le site actuel et ses opportunités, les orientations, la co-construction du projet) qui sera suivi par un temps d'échanges avec le public, aussi bien avec les personnes présentes dans la salle que celles assistant à la réunion à distance.

## **LES ENJEUX DU PROJET**

---

*Maud CASCINO, Adjointe à l'urbanisme, au logement et à l'habitat Ville de Biarritz*

*Patricia POURVAHAB, Conseillère municipale déléguée au logement Ville de Biarritz*

*Christophe SCHNEIDER, Directeur de la planification CAPB*

*Jean-Luc LOUIS, Chargé de mission grands projets et transition environnementale Ville de Biarritz*

Madame CASCINO rappelle les quelques chiffres relatifs au logement sur la commune de Biarritz. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe pour la Ville de Biarritz un objectif de construction de 78 logements sociaux par an sur la période de 2021-2026.

Comme expliqué en introduction, le territoire de la commune est extrêmement contraint : 50% du territoire est inconstructible pour du logement. En effet, 21% du territoire est concerné par le couloir aéroportuaire (Loi Aérodrome), le littoral est concerné par la Loi Littoral et plusieurs espaces protégés constituent le territoire biarrot. Par ailleurs, 55,2% du territoire est classé site patrimonial remarquable, qui découle du choix fait par la municipalité de protéger le patrimoine de Biarritz.

De plus, la commune possède également la plus forte densité de logements par hectare du département (22 logements/ha). Il est donc aujourd'hui très compliqué pour la Ville de Biarritz de mener des opérations de renouvellement urbain, du fait de la cherté du foncier et de la seule disponibilité de petites parcelles, qui ne permettent pas la construction de grands collectifs. A cela s'ajoutent les cahiers des charges contraignants des lotissements, qui empêchent la densification. Enfin, le renouvellement urbain est limité par le réseau de voies communales qui est relativement restreint.

Les caractéristiques particulières de la commune de Biarritz et la réglementation en matière d'aménagement font qu'aujourd'hui, la Ville est en deçà des seuils réglementaires fixés par la loi SRU. Pour atteindre les 25% de logements sociaux sur la commune, il faudrait en construire encore 2 142. Pour la période 2020-2022, la Ville devrait construire 357 logements sociaux par an : cela est très problématique car elle ne dispose pas des espaces nécessaires. Malgré tout, la municipalité cherche à densifier certains quartiers dans la lignée des orientations du PLH Pays Basque. Toutefois, la municipalité souhaite aussi protéger certains quartiers situés dans des zones pavillonnaires.

Madame POURVAHAB précise que la commune de Biarritz n'abrite que 11% de logements sociaux (bien en dessous du seuil réglementaire des 25%). En sa qualité d'élue, Madame POURVAHAB reçoit, à la Maison du logement, le public qui souhaite accéder à un logement social ou à la propriété : à ce jour, la Ville a reçu 4 438 demandes dont 1 300 de la part de résidents biarrots ou de personnes qui travaillent sur Biarritz. Le délai d'attribution est entre 3 et 6 ans. Le taux de rotation des logements est de seulement 3% : depuis le début de l'année, seuls 50 logements ont été attribués.

De plus, la crise sanitaire complique l'attribution de logements sociaux pour ceux qui en feraient la demande car les personnes ne payant plus leur loyer ne peuvent plus être expulsées et les propriétaires revendant leur bien se multiplient ; des locataires dans l'obligation de

quitter leur logement et qui n'avaient pas fait la demande de logement social, se retrouvent donc dans une situation d'urgence absolue.

Dans le cadre du projet Aguilera, ce sont près de 350 logements qui vont être construits dont environ 55% de logements sociaux qui compteront parmi eux de la location sociale, du bail réel solidaire (BRS) avec lequel les personnes sont propriétaires de leur appartement mais pas du terrain (ce qui empêche la spéculation) et de l'accession sociale à la propriété. Les proportions de logements pour chaque typologie ne sont pas encore définies puisque le projet est en cours de définition. L'objectif est de parvenir à une mixité sociale au sein du quartier Aguilera afin que les ménages aux revenus modestes et moyens puissent se loger sur Biarritz. Le principe est de faire un quartier harmonieux.

En effet, Madame Le Maire de Biarritz rappelle que 70% de la population en France est éligible au logement social. Avec le projet Aguilera, l'objectif est de pouvoir accueillir la classe moyenne à Biarritz afin de préserver une certaine harmonie dans le quartier et de rééquilibrer la tendance actuelle de concentration des catégories socio-professionnelles à très hauts revenus sur la commune face à une population qui se précarise de plus en plus. Les biarrots qui auraient quitté la commune et qui souhaiteraient revenir y habiter pourront ainsi accéder à un logement à Biarritz. Le Bail Réel et Solidaire permet de faciliter cette accession.

En complément de ces éléments de contexte, Monsieur SCHNEIDER présente la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU). Il excuse tout d'abord Monsieur Bruno CARRERE, vice-président de la CAPB en charge de la Stratégie d'aménagement Durable du Territoire et de la Planification urbaine, patrimoniale et publicitaire, qui n'a pu être présent à la réunion publique en raison d'autres engagements pris antérieurement.

Pour le projet d'aménagement à Aguilera porté par la Ville de Biarritz, il incombe à l'Agglomération d'intervenir du fait de sa compétence en matière de logement et d'équilibre social de l'habitat (à travers le Programme Local de l'Habitat dont la version définitive sera arrêtée début 2022, et qui fixe le cadre réglementaire en la matière). La CAPB intervient également dans le projet en raison de sa compétence en matière de plan local d'urbanisme. Cette compétence a été transférée par la Ville de Biarritz à la Communauté d'Agglomération lors de sa création en 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) étant en cours d'élaboration, c'est le PLU de la commune de Biarritz qui est en vigueur. Adopté en 2003, il a déjà fait l'objet de plusieurs évolutions réglementaires. La procédure actuelle encadrant le projet, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, a été discutée et validée en Conseil communautaire le 20 mars 2021. Elle est nécessaire pour la réalisation du projet d'aménagement et s'accompagne de la mise en œuvre d'une concertation.

En effet, le Plan Local d'Urbanisme actuel ne permet pas la construction de logements : le zonage du plateau d'Aguilera actuellement indicé « N » à vocation sportive, doit donc évoluer. La concertation permettra de déterminer les parcelles qui seront concernées par ce changement de zonage.

## **LE SITE DU PROJET ET SES OPPORTUNITES**

---

*Jean-Luc LOUIS, Chargé de mission grands projets et transition environnementale Ville de Biarritz*

Monsieur LOUIS indique que l'objectif du projet est de créer un nouveau quartier à Aguilera autour d'un environnement sportif. En effet, l'installation d'équipements est l'une des plus grandes difficultés lors de l'aménagement d'un nouveau quartier. Dans le cas d'Aguilera, la Ville a déjà la chance de pouvoir proposer plusieurs équipements sportifs à ses futurs habitants ; ceux-ci constituent un vrai effet de levier pour l'aménagement du futur quartier. De plus, le quartier est déjà bien desservi par le réseau de transports en commun : par le Tram'bus avec l'arrêt Aguilera sur la rue Henri Haget et la ligne 6 de bus sur le boulevard du B.A.B., qui est un axe déterminant pour le développement du réseau de transports et qui est appelé à muter dans les années à venir.

Le quartier est donc stratégiquement positionné, il se trouve en cœur d'agglomération et au niveau d'une des entrées principales de la ville de Biarritz.

A l'échelle du territoire de la ville de Biarritz, le site du projet est relativement important. En l'état actuel, le site est composé de plusieurs équipements sportifs (le terrain Bändern, le stade, le terrain Coubertin, le jaï alai). A l'est du site, un espace boisé classé et un espace vert protégé sont présents. Au nord du site, limitrophe avec la commune d'Anglet, se trouvent le jaï alai et le bâtiment de l'Union Sportive de Biarritz (USB).

En termes d'insertion urbaine, plusieurs équipements et services de proximité sont situés à proximité du site (la Clinique Aguilera, des commerces de proximité, ...). Des projets urbains sont également en train de voir le jour sur le quartier voisin Laroche foucauld à Anglet.

L'objectif est donc de s'appuyer sur les équipements existants pour créer un cadre de vie agréable pour ce nouveau quartier.

Le site est aujourd'hui un plateau sportif d'envergure, que ce soit en termes d'équipements (stades, tennis, piste d'athlétisme, jaï alai, ...) qu'en termes de dynamisme associatif. En effet, il accueille plusieurs associations sportives et un club professionnel (Biarritz Olympique

Omnisports, Biarritz Olympique Rugby Amateur, l'Académie Basque du Sport, l'Union Sportive de Biarritz, le Biarritz Athletic Club et le Biarritz Olympique Pays Basque).

La Ville de Biarritz veillera à la bonne articulation entre le programme de logements et les activités sportives existantes prédominantes.

## **LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET**

---

*Maider AROSTEGUY, Maire de Biarritz*

Madame Le Maire a rappelé l'origine du terrain d'Aguilera. En effet, certaines rumeurs avancent qu'il aurait été légué par la Comtesse DE BENDERN à la Ville de Biarritz. Il a en fait été acheté par la Ville de Biarritz sous le mandat de Monsieur Pierre FORSANS, Maire de Biarritz, le 13 avril 1906, auprès de Monsieur DON JOSE AGUILERA Y CHAPIN qui en était le propriétaire. La Comtesse DE BENDERN a quant à elle, été la généreuse donatrice de l'école de rugby.

Avec le projet Aguilera, la Ville de Biarritz souhaite permettre aux biarrots de se loger, en accord avec les engagements pris par l'équipe municipale lors des élections de 2020. Afin de garantir l'équilibre financier du projet, une part des logements sera destinée au marché privé. Le nombre de logements aujourd'hui estimé est de 350 logements (ce chiffre pourra être affiné par la suite) : il correspond au chiffre qui avait été annoncé dans le programme électoral de Madame Le Maire. Plus de 55% des logements seront du logement social, en accord avec les objectifs fixés par la CAPB. L'objectif sera de les mixer avec du logement privé pour équilibrer l'opération financière.

La Ville de Biarritz souhaite réaliser un quartier esthétique, qui soit vertueux en termes d'architecture et d'énergie, qui se rapprochera d'un écoquartier. La certification « écoquartier » étant contraignante, l'objectif sera de se rapprocher de ses critères sans forcément viser la labellisation. Il est important de noter que ce quartier ne se fera pas sans les biarrots.

Le troisième objectif est de proposer des équipements et des services de proximité : à la fois des espaces de jeux pour les familles, des espaces de service public et bien évidemment des espaces de stationnement et la voirie. Au sujet du stationnement, il faudra veiller à garantir des espaces suffisants pour les habitants dans le quartier (qui aujourd'hui en manque). Il faudra néanmoins tenir compte de la réglementation en matière de places de stationnement par type de logement.

Concernant les infrastructures sportives : les équipements destinés aux amateurs seront renouvelés par la Ville, en lien avec les associations sportives. Ce renouvellement concernera aussi les infrastructures destinées au rugby professionnel. En effet, la Ville souhaite conserver son équipe de rugby sur sa commune. Un autre engagement de la municipalité est celui de la réalisation d'un centre de performances sportives comprenant un centre de formation dédié au rugby. Cela demandera des investissements massifs car beaucoup d'infrastructures sont en état de vétusté : la Ville ne pourra satisfaire toutes les demandes en matière de rénovation.

## **UN PROJET A CO-CONSTRUIRE**

---

*Jean-Luc LOUIS, Chargé de mission grands projets et transition environnementale Ville de Biarritz*

*Christophe SCHNEIDER, Directeur de la planification CAPB*

*Isolde RIVAS, Animatrice NEORAMA*

Concernant le calendrier du projet, Monsieur LOUIS indique que la Ville de Biarritz est aujourd'hui en train de choisir le programmiste du projet. C'est pour cela que la réunion de lancement de la concertation se tient le 21 juillet : les premiers éléments recueillis pourront être intégrés dans le cahier des charges à destination du programmiste, dans une logique de co-construction du projet. Les années 2021 et 2022 seront consacrées aux études de diagnostic des usages du site, aux diagnostics techniques (réseaux, voirie, ...), puis de programmation et de faisabilité qui doivent être conduites en amont pour la définition de la spatialisation du site. A partir de ces différentes études, un projet plus abouti sera alors présenté aux habitants. Les années 2023 et 2024 seront consacrées aux études de maîtrise d'œuvre, qui porteront sur les aménagements et les logements. Des procédures administratives devront également être conduites (permis d'aménager et permis de construire notamment). A partir de 2025, les travaux débiteront pour les aménagements généraux du site. Au fil de l'avancement des études et des procédures, le calendrier du projet sera affiné et présenté aux habitants.

Ce projet nécessitant de suivre un certain nombre de procédures administratives, les travaux ne pourront débiter qu'en 2025 pour la partie logements. Par exemple, la procédure actuelle de mise en compatibilité ne pourra pas aboutir avant fin 2022. Comme l'explique Monsieur SCHNEIDER, elle donnera lieu à un bilan de la concertation après les plusieurs mois de co-construction, qui sera par la suite présenté en enquête publique. Celle-ci sera suivie d'une réunion d'examen conjoint, organisée avec les Personnes Publiques Associées (l'État, les Chambres consulaires, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, ...) pour recueillir leurs avis sur la procédure. Enfin, le projet repassera en Conseil Communautaire de la CAPB pour

approbation, et ainsi acter la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Biarritz. Cette procédure sera, comme expliqué par Monsieur LOUIS, suivie d'une phase de demandes administratives, notamment des permis d'aménager et de construire.

Le projet s'accompagne d'une phase de concertation, elle aussi obligatoire. Elle est présentée par Madame RIVAS, de l'agence NEORAMA qui a été mandatée par la CAPB pour les accompagner dans la concertation préalable et veiller à son bon déroulement. Dans le cas du projet Aguilera, entamer la concertation en amont de l'élaboration du projet est une chance : elle permettra une réelle co-construction du projet. Le dispositif se tiendra jusqu'à la fin du premier semestre 2022 et permettra l'organisation de différents temps participatifs et d'échanges au fur et à mesure de l'évolution du projet.

Un premier dossier de concertation a été élaboré : il reste aujourd'hui à compléter car des éléments restent à définir ; ils le seront grâce aux contributions des habitants. La première réunion publique a pour objectif de présenter les grands enjeux du projet et de répondre aux premières questions.

Elle sera suivie par deux balades urbaines à l'automne 2021 (les dates ne sont pas encore fixées). Une balade urbaine constitue un « diagnostic en marchant » : les participants et les porteurs de projet suivent un itinéraire défini sur le site du projet pour se rendre compte de ses usages et les intégrer dans la définition du futur projet. Des points d'arrêt permettent aux groupes d'échanger sur les caractéristiques du site et sur ce qui pourra être envisagé demain. Les balades urbaines sont ouvertes à tous, elles se tiendront en sous-groupes (de 15 à 20 personnes) et il sera possible d'y participer sur inscription.

En plus des balades urbaines, des ateliers thématiques seront organisés en fin d'année. Ces temps de travail sont également faits en petits groupes, et dureront chacun environ deux heures. Ils permettront aux participants de réfléchir ensemble et d'approfondir trois thématiques précises : les équipements sportifs et la vie associative, l'aménagement et la prise en compte de l'environnement urbain, et enfin, les enjeux environnementaux et le développement d'activités pédagogiques. Comme pour les balades, il sera demandé de s'inscrire pour pouvoir participer aux ateliers.

Après les ateliers, une réunion publique intermédiaire sera organisée. Elle permettra de présenter les différents scénarii proposés au vu des études et des contributions du public. Une dernière réunion publique se tiendra ultérieurement, pour présenter à la population le scénario final sélectionné.

Les dates des balades, des ateliers et des réunions seront communiquées via les sites internet de la Ville de Biarritz et de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, sur les pages dédiées au projet. Elles pourront également être diffusées dans la presse et dans les bulletins d'information municipaux.

Dans le même temps, le dossier de concertation va venir s'étoffer au fil du déroulement de celle-ci. Seront intégrés les scénarii préférentiels puis le scénario définitif et ses incidences. Il sera consultable à l'accueil de la mairie de Biarritz aux heures d'ouverture et sur les sites internet de la Ville de Biarritz et de la CAPB. Un registre des contributions est également accessible à la mairie de Biarritz et au format numérique, pour partager ses avis et remarques sur le projet (<https://www.democratie-active.fr/concertation-aguilera/>).

Les contributions peuvent être envoyées à l'adresse mail dédiée du projet : [concertation-aguilera@democratie-active.fr](mailto:concertation-aguilera@democratie-active.fr).

Monsieur SCHNEIDER précise que le dispositif de concertation défini a été présenté et validé comme tel lors de la délibération du 20 mars 2021 du Conseil communautaire, qui avait été rédigée le 20 février 2021. Elle a donc été rédigée dans un contexte sanitaire très particulier, dans lequel la tenue d'ateliers et de balades était encore incertaine et dont les modalités ne pouvaient être définies avec certitude. Ce qui a été inscrit sera bien réalisé et pourra évoluer en fonction du contexte.

## TEMPS D'ÉCHANGES

---

### ***A ce stade du projet, la Ville de Biarritz a-t-elle déjà une idée de la future emprise au sol des bâtis ?***

Dès le début de l'automne, une fois que l'architecte-urbaniste aura été défini, il commencera à travailler sur la spatialisation du site. L'organisation spatiale du site n'a donc pas encore été arrêtée, elle sera présentée lors de la prochaine réunion publique à la fin de l'année. Elle prendra en compte l'enjeu de bonne articulation entre logements, équipements et le quartier environnant. – *Jean-Luc LOUIS*

### ***Comment comptez-vous concerter les habitants sachant que le projet repose pour le moment sur une « feuille blanche » ?***

Comme cela vous a été présenté, le projet repose aujourd'hui sur le principe de réalisation de 350 logements, de réhabilitation des infrastructures sportives de l'amateur et à destination du professionnel, de création de commerces de proximité et de places de stationnement. Ce sont à partir de ces principes que les habitants seront invités à contribuer.

La page n'est pas complètement blanche car cette réflexion a été entamée lors de la campagne l'année dernière, et des professionnels ont accompagné l'équipe municipale pour dessiner les premiers traits de ce quartier. – *Maidier AROSTEGUY*

### ***Si le Biarritz Olympique Pays Basque était amené à quitter le site d'Aguilera, le projet s'en trouverait-il changé ?***

Le club sportif est évidemment au cœur des réflexions de la Ville de Biarritz. Pour le moment, ni la Ligue, ni la Fédération ne souhaitent que le club se délocalise. De plus, la délocalisation du BOPB ne pourrait être possible qu'avec l'accord du club amateur qui détient la licence. L'engagement de la maire de Biarritz est de rénover les infrastructures existantes pour que le club professionnel reste à Biarritz. – *Maidier AROSTEGUY*

### ***Pourquoi se limiter à 55% de logements accessibles quand on pourrait en prévoir 100% ?***

Un équilibre financier est nécessaire. Si la Ville faisait le choix de 100% de logements sociaux, elle dégagerait moins de bénéfices pour investir dans la réhabilitation des infrastructures sportives pour les amateurs et professionnels et ne pourrait pas non plus aménager toute la voirie qui a un coût élevé. De même, construire 100% de logements sociaux ne répondrait pas à l'enjeu de mixité sociale. Proposer des logements accessibles et des logements privés est donc la condition pour atteindre cet équilibre financier et répondre à cet enjeu de mixité. – *Maidier AROSTEGUY*

***Il serait souhaitable de conserver les espaces boisés et végétalisés du site pour le nouveau quartier et de ne pas réaliser des bâtiments de trop grande hauteur. Concernant la circulation des véhicules, comment allez-vous faire pour garantir l'accès et le stationnement sur le site à près de 600 véhicules ?***

Les espaces boisés du site seront sacralisés, c'est un des engagements de la Ville de Biarritz. Étant donné la grande hauteur des arbres existants, il est possible que les futures constructions soient plus hautes que 2 ou 3 étages ; néanmoins, elles ne dépasseront pas la hauteur des arbres actuels. – *Maidier AROSTEGUY*

La construction de 350 logements entend effectivement la circulation de 550 à 600 véhicules sur le site. C'est un des enjeux forts identifiés pour le site. Le positionnement du quartier à proximité immédiate d'infrastructures de transports structurantes est intéressant pour répondre en partie à cette problématique. Les accès devront être gérés : l'entrée par la rue Henri Haget mais aussi la traversée du boulevard du B.A.B. pour accéder facilement à la Clinique Aguilera. Le fait de viser un label éco-quartier attirera aussi des habitants intéressés par le développement des modes doux, cela viendra répondre aussi à l'enjeu des accès au site. Le stationnement sera un élément très dimensionnant du projet. En effet, il faudra prévoir le stationnement destiné aux résidents, qui sera compris dans le programme de logements. Le stationnement pour accéder aux infrastructures sportives sera lui aussi à prendre en compte (et notamment lors d'évènements sportifs). Tous ces éléments relatifs au stationnement sont inscrits dans le cahier des charges adressé à l'architecte-urbaniste en charge d'élaborer l'aménagement du site. – *Jean-Luc LOUIS*

***Vous dites vouloir conserver 45% des logements pour le marché privé qui financeront la rénovation des infrastructures sportives, vous préférez donc conserver le BOPB plutôt que les biarrots ?***

Avec ce projet, l'objectif est de réussir à conserver les deux. D'une part, les 45% de logements privés ne serviront pas à financer un centre de performances sportives et de formation destiné exclusivement à une équipe de rugby professionnel. D'autre part, la Ville de Biarritz n'a pas la maîtrise des personnes sélectionnées dans les logements sociaux. Même si le projet prévoyait 100% de logements sociaux, cela ne garantirait pas que les locataires soient tous biarrots. L'équilibre 55%-45% permet donc à la Ville de Biarritz de pouvoir offrir une partie des logements aux biarrots qui désireraient s'y installer. La Ville de Biarritz travaille également avec les entreprises privées pour que les prix des logements privés à Aguilera ne soient pas extrêmement élevés (comme cela peut l'être à Biarritz). – *Maidier AROSTEGUY*

***Pour compléter les propos sur la situation du logement à Biarritz, il faut savoir qu'il existe 10 000 résidences secondaires (soit au total, autant de logements que de résidents sur la commune). Plusieurs questions concernant le projet :***

- ***Comment avez-vous déterminé cet équilibre de 55%-45% pour les logements ?***
- ***Prévoyez-vous des équipements pour la petite enfance ? (Dans une logique de mixité sociale et des types de ménages)***
- ***Allez-vous essayer de limiter le nombre de meublés touristiques dans cette production de logements ?***

Pour répondre à la deuxième question : il est évident que lorsque l'on a l'ambition d'accueillir des familles, des équipements comme des crèches et des jeux sont à prévoir. Concernant les écoles, il serait souhaitable de d'abord remplir les écoles actuellement menacées de fermeture avant d'en construire de nouvelles. – *Maidier AROSTEGUY*

Le pourcentage de 55% est avancé car il devrait permettre le financement du projet dans son ensemble. L'idée de ce quartier est aussi de créer de la mixité : au-delà de 55% de logements sociaux, cela n'est plus le cas. Le pourcentage de 55% permet donc un équilibre entre logement social et logement privé (qui comporte notamment l'accession sociale à la propriété).

Concernant la limitation des meublés touristiques, ceci est un des chevaux de bataille de la Ville de Biarritz et de la CAPB. En effet, la CAPB a fait le choix il y a un peu plus d'un an de limiter à 1 le nombre de meublés touristiques par propriétaire. Les propriétaires qui louent leur logement doivent s'inscrire et respecter certaines règles. L'objectif est de durcir la réglementation pour contraindre encore plus les loueurs, en appliquant cette limitation notamment aux propriétaires ayant créé des SCI pour éviter ces restrictions. Un système de compensation sera également mis en place comme c'est déjà le cas dans des villes comme Paris ou Bordeaux. L'objectif est de mettre en place ces évolutions réglementaires d'ici la fin de l'année pour contrer ce phénomène qui crée une spéculation sans précédent, empêche les gens de se loger et génère de nombreuses nuisances dans la ville. – *Maud CASCINO*

La CAPB a effectivement une politique extrêmement volontariste sur cette question, et la Ville de Biarritz la rejoint totalement. – *Maidier AROSTEGUY*

***Construire seulement 55% de logements sociaux ne permettra pas d'éviter de payer l'amende annuelle de 1 200 000 € (imposée au titre de la SRU).***

Comme cela a été dit précédemment, la Ville de Biarritz ne maîtrise pas les populations placées dans les logements sociaux. Si nous mettions 350 logements sociaux à Aguilera, ils pourraient être occupés par des populations venant de la France entière. En effet, l'État impose des quotas de population venant d'autres régions au nom de la mixité nationale. Conserver une part de logements privés permet donc de loger des biarrots en locatif sur la commune. L'objectif pour la Ville de Biarritz est de favoriser au maximum les biarrots avec les moyens dont elle dispose, que ce soit via les logements locatifs ou l'accession sociale à la propriété.

De plus, si la ville de Bidart se développe beaucoup avec des pourcentages de logements sociaux élevés (*comme l'a commenté le participant lors de son intervention*), elle dispose de moins d'infrastructures et d'associations en comparaison avec la ville de Biarritz, et n'a pas à supporter autant de charges de centralités. Les investissements qui seront faits sur les équipements à Aguilera bénéficieront donc aussi aux bidartars. – *Maidier AROSTEGUY*

En raison de la situation de carence en logement social que connaît la commune de Biarritz, la Ville perd la main sur l'attribution des logements sociaux. Si nous construisions 350 logements sociaux à Aguilera, les recettes ne seraient que de 4 millions d'euros, ce qui ne permettrait pas d'aménager la voirie, ni d'investir dans toutes les infrastructures sportives existantes.

La totalité des logements sociaux sont partagés en contingents réservataires, ce qui fait qu'une grosse proportion de ces logements est réservé à l'État (environ 30%). La Ville de Biarritz n'a donc pas la main et a l'obligation de loger ces personnes. Ces dernières n'ont aucun lien avec la commune. Parmi ces contingents, une autre partie est réservée aux bailleurs ainsi qu'une autre à l'Agglomération. Pour chacun d'eux, il existe trois barèmes d'attribution de logement social : le plus bas est le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Il représente aujourd'hui une très forte proportion du parc social qui reste à attribuer. La Ville de Biarritz est aujourd'hui confrontée à de nombreuses situations d'urgence (de personnes avec de très faibles revenus sur le point de se faire expulser de leur logement par exemple) : le projet Aguilera sera une bouffée d'oxygène pour répondre à cette détresse-là. – *Patricia POURVAHAB*

### ***Quel est le coût total du projet ?***

Le coût total ne peut être encore déterminé : il dépendra des équipements qui seront créés. Il sera affiné au fur et à mesure de la détermination du contenu du projet. L'objectif est de ne pas avoir un endettement trop important pour la Ville et de répondre aux besoins en termes d'infrastructures, de logements et de voiries et réseaux divers (VRD). – *Maidier AROSTEGUY*

### ***Allez-vous bloquer la revente de logements sociaux avec une plus-value ?***

La particularité de bail social solidaire est que la propriété du bâti est dissociée de celle du terrain. Pendant 90 ans, le propriétaire de ce type de logement ne pourra ni spéculer ni revendre son bien avec une plus-value. Ce bail est mobilisé par l'Agglomération et les communes car il a la vertu de ne pas provoquer de plus-value sur du logement social. Il sera donc mis en place par la Ville de Biarritz dans le cadre du projet Aguilera. – *Maidier AROSTEGUY*

***Un projet avait été présenté aux représentants du Biarritz Olympique Pays Basque le 15 février dernier, ne serait-il pas possible de partir de ce projet-là pour le futur quartier Aguilera ?***

Le projet présenté en février n'a pas vocation à être repris car il était une copie améliorée du projet établi par le président du BOPB et soumis à la maire de Biarritz en décembre 2020. Ce projet avait effectivement été réalisé avec l'appui des services techniques de la ville mais il ne correspond pas au projet porté par la Ville de Biarritz et ne répond pas aux attentes des biarrots. Il représente le projet élaboré par le président du BOPB et qui répond à ses demandes. Il constitue néanmoins une source de travail intéressante pour la Ville de Biarritz car le président du BOPB y a partagé ses besoins et ses réflexions pour le site d'Aguilera. Les représentants du BOPB sont invités à participer à la concertation pour partager leurs propositions pour le nouveau quartier, dont certaines sont très intéressantes. – *Maidor AROSTEGUY*

***Allez-vous faire appel à un architecte pour la conception du projet ?***

Dans le cadre de la consultation lancée par la Ville de Biarritz, nous allons bien faire appel à un architecte-urbaniste pour concevoir le nouveau quartier. Il sera accompagné par un paysagiste, ainsi que tout un panel de compétences (en environnement, transition énergétique, mobilité et stationnement). Cette mission s'inscrira dans un temps assez long car la Ville de Biarritz est attentive à bien prendre en compte l'ensemble des compétences et éléments constitutifs de la spatialisation du site.

Une fois que ce travail de spatialisation du site aura été fait et que l'architecte-urbaniste aura proposé plusieurs scénarii, un maître d'œuvre sera désigné pour la gestion des travaux, et un architecte et un paysagiste seront désignés pour la réalisation des aménagements urbains, de la voirie et du stationnement. Pour la réalisation des logements, un appel à projet sera lancé par la Ville de Biarritz. A ce moment-là du projet, l'architecte-urbaniste qui aura été en charge de la conception du quartier appuiera les équipes de la Ville de Biarritz pour s'assurer du respect du cahier des charges (notamment en termes d'exemplarité architecturale et énergétique des logements). – *Jean-Luc LOUIS*

***Vous avez annoncé que les espaces boisés ne seraient pas détruits et que les bâtiments pourraient avoir une hauteur supérieure à 3 étages. Où seront donc situées les futures constructions étant donné la proximité avec un quartier pavillonnaire (d'une hauteur maximale R+1) au nord du site ?***

Le jaï alaï et le bâtiment de l'Union Sportive de Biarritz qui sont situés à proximité de ces habitations sont des bâtiments élevés (équivalant à 4 étages environ pour le jaï alaï). Le quartier est cerné par des constructions de grande hauteur telle que la Clinique d'Aguilera ou les tribunes du stade.

La participante est invitée à contribuer à l'élaboration du programme architectural dans le cadre de la concertation. Il a été rappelé que l'architecte-urbaniste veillerait à l'équilibre architectural du site pour préserver un cadre de vie qualitatif et agréable. – *Maidor AROSTEGUY*

***L'Union Sportive de Biarritz a pour projet de rénover son bâtiment et s'interroge quant à un si long délai pour la réhabilitation des infrastructures. Elle se demande également où et comment serait relogée l'association si le bâtiment venait à être détruit pour la construction de logements sur son emplacement.***

Il n'est pas question pour la Ville de Biarritz de laisser les associations sportives sans infrastructures pendant plusieurs années. De plus, **le bon sens ordonne de ne pas se lancer dans des travaux de réhabilitation sur un bâtiment voué à être déplacé. Enfin, la réhabilitation des infrastructures sportives pourra se faire avant la construction des logements.** Il ne sera donc pas nécessaire d'attendre 2026, mais seulement les résultats du travail qui aura été conduit par le programmiste. D'ici la fin du bail de l'USB (février 2022), la Ville de Biarritz aura une idée du nouveau lieu qui accueillera l'association sans que tout ne soit encore construit. Des solutions temporaires seront trouvées en attendant la livraison du nouveau bâtiment de l'USB qui se vaudra moderne et agréable. – *Maidier AROSTEGUY*

***Qu'allez-vous faire des terrains Gelos à la Milady ?***

Ce sujet ne concerne pas notre réunion de ce jour. Néanmoins, la réflexion autour de l'aménagement de ces terrains se fera en collaboration avec la CAPB qui étudie l'opportunité d'y installer des activités économiques innovantes. Pour le moment, rien n'est acté. – *Maidier AROSTEGUY*

***Et concernant la Cité de l'Océan ? Pourquoi ne pas y construire des logements à la place ?***

Cela ne serait pas possible en raison de la Loi Littoral. – *Maidier AROSTEGUY*

***Où allez-vous construire les 350 logements sur le site ? Allez-vous déplacer certaines infrastructures existantes ?***

Le site dispose d'espaces assez importants pour construire des logements sans que cela ne nécessite de déplacer des terrains de tennis par exemple. Il est fortement probable que la parcelle de l'Union Sportive de Biarritz soit concernée par des constructions. Le programmiste aura pour mission de définir les endroits d'implantation les plus pertinents. – *Maidier AROSTEGUY*

***Comment se fait-il que des personnes d'autres régions puissent venir s'installer à Biarritz (dans les logements sociaux) alors qu'elles n'y travaillent pas ?***

C'est le principe de mixité sociale à l'échelle nationale, la Ville de Biarritz se doit d'accueillir ces populations. La question du logement est par ailleurs gérée par l'Agglomération, en collaboration avec les autres communes du territoire. – *Maidier AROSTEGUY*

***Serait-il possible de préserver le bois existant et de le transformer en un espace ouvert au public ? Ne serait-il pas plus pertinent d'enterrer une partie des stationnements pour limiter leur emprise au sol ?***

Concernant le stationnement, des études seront conduites pour déterminer les futurs emplacements. – *Maidar AROSTEGUY*

L'espace boisé constitue le poumon vert de ce quartier. Il pourrait avoir une vocation pédagogique, sportive et peut-être abriter une zone de jardins partagés. – *Jean-Luc LOUIS*

Le bon dimensionnement du nombre de places de stationnement déterminera s'il est possible de partir sur un parking souterrain. Il s'agit surtout d'avoir le bon nombre de places de stationnement par rapport aux fonctions attendues. S'il est nécessaire d'avoir 150 à 200 places de stationnement pour l'accès aux infrastructures et que le modèle économique est tenable, alors un parking souterrain pourrait peut-être être envisagé pour dégager de l'espace en surface. – *Jean-Luc LOUIS*

### ***Quels seront les travaux qui seront réalisés à court terme au niveau du stade ?***

La Ville de Biarritz a proposé au président du BOPB de lui transmettre ses besoins à court terme pour les infrastructures. Le club professionnel bénéficie d'un bail emphytéotique, il devrait donc avoir la charge des travaux. La Ville de Biarritz a néanmoins proposé au président du BOPB que les équipes techniques procèdent à quelques travaux d'entretien dans le courant de l'été. Elle a également proposé l'installation d'une pelouse hybride qui ne pourra se faire avant le début de la saison ainsi que des travaux d'entretien pour permettre que les joueurs en TOP 14 puisse continuer à performer. Le but est donc de pouvoir la mettre en place pour la saison suivante. – *Maidar AROSTEGUY*

### ***Que va-t-il advenir de la Villa Rose (le plus vieux bâtiment du site datant de 1890), qui n'est ni un logement, ni une infrastructure sportive, et qui est actuellement à l'abandon ?***

Lors du conseil municipal du 12 février 2020, il avait été décidé que la Villa Rose sorte du bail emphytéotique du BOPB afin que la Ville de Biarritz récupère le bâtiment et puisse y effectuer des travaux conséquents en urgence. Or il s'avère que le président du BOPB n'a pas encore signé le document qui permettrait à la Ville de Biarritz de récupérer la Villa Rose.

L'engagement de la Ville de Biarritz est de pouvoir rénover rapidement ce bâtiment qui est aujourd'hui en péril, que ces travaux soient réalisés par la Ville ou le président du BOPB dans le cadre du bail emphytéotique, et s'il ne souhaite pas signer le document, que la Ville puisse effectuer les travaux. A ce jour le président du BOPB avait fait part de ses intentions d'y faire ses bureaux, d'autres projets y avaient été envisagés mais pour l'instant, la Ville de Biarritz ignore encore quels seront les futurs usages du bâtiment ; elle espère que ce patrimoine pourra être sauvé. – *Maidar AROSTEGUY*

### ***Les infrastructures du tennis club seront-elles impactées par le projet ?***

Potentiellement oui, car les infrastructures actuelles ne semblent pas être à la hauteur. Elles pourraient être largement améliorées : elles pourraient donc être impactées mais dans un sens positif. – *Maidor AROSTEGUY*

Les bâtiments demandent à être remis aux normes : il faudra arbitrer entre travaux de réhabilitation et démolition/reconstruction de ces bâtiments en fonction des coûts. Il est donc aujourd'hui difficile de répondre à cette question. – *Jean-Luc LOUIS*

## **CLOTURE**

---

Madame AROSTEGUY remercie l'ensemble des participants pour leur participation et les invite à partager leurs remarques et attentes via les différents supports de contribution.