



N° 2022-06 / 9

Envoyé en préfecture le 04/07/2022

Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 064-216401224-20220623-DGS_2022_06_9-DE

VILLE DE BIARRITZ

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
Arrondissement de BAYONNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 juin 2022

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-trois juin,
le Conseil Municipal de la Ville de Biarritz, régulièrement convoqué, est réuni à la Mairie de Biarritz,
sous la présidence de Madame Maider AROSTEGUY, Maire.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Paul RODRIGUES-REIS

PRÉSENTS : Mme Maider AROSTEGUY (Maire), M. Adrien BOUDOUSSE, Mme Martine VALS (de la question 1 à 36 et de la question 41 à 49), M. Edouard CHAZOUILERES, Mme Anne PINATEL, M. Fabrice-Sébastien BACH (à partir de la question 3), M. Mathieu KAYSER, M. Xavier DELANNE (de la question 1 à 38 et 40 à 50) (Adjoints au Maire), Mme Géraldine VERGET, Mme Valérie SUDAROVICH, Mme Françoise FORSANS, Mme Muriel DUBOIS-VIZIOZ, M. Eric QUATRE VIEUX, Mme Christelle RODET, M. Sébastien MENARD, Mme Elena BIDEgain (à partir de la question 33), M. Paul RODRIGUES-REIS, M. Didier BARBERTEGUY, M. Guillaume BARUCQ (de la question 1 à 35), M. Jean-Baptiste DUSSAUSOIS-LARRALDE, Mme Corine MARTINEAU (de la question 1 à 33 et de la question 36 à 50), M. Brice MORIN (de la question 1 à la 45 et de la 49 à 50), Mme Nathalie MOTSCH (à compter de la question 3), M. Sébastien CARRERE, M. Patrick DESTIZON (Conseillers Municipaux).

ABSENTS ou EXCUSES : Mme Martine VALS (questions 37, 38, 39, 40, 50) - M. Richard TARDITS, Mme Maud CASCINO, M. Fabrice-Sébastien BACH (questions 1 et 2), Mme Patricia POURVAHAB (procuration à Mme AROSTEGUY), M. Michel LABORDE (procuration à M. RODRIGUES-REIS), Mme Stéphanie GRAVE (procuration à Mme AROSTEGUY), Mme Anne-Cécile DURAND-PURVIS, M. Xavier DELANNE (question 39), Mme Elena BIDEgain (de la question 1 à 32 - procuration à Mme PINATEL), M. Gérard COURCELLES (procuration à M. RODRIGUES-REIS), M. Louis BODIN (procuration à Mme PINATEL), Mme Morane PINAUD BOSQUE (procuration à M. BACH), M. Guillaume BARUCQ (à compter de la question 36), Mme Lysiann BRAO (procuration à M. MORIN), Mme Corine MARTINEAU (questions 34 et 35), M. Brice MORIN (questions 46, 47, 48), Mme Nathalie MOTSCH (questions 1 et 2).

Recevabilité du projet urbain d'Iraty

au regard du règlement d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque relatif aux opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire

Madame AROSTEGUY présente le rapport suivant.

Mes chers collègues,

La Ville de Biarritz, du fait de sa superficie limitée (1 166 hectares) et des nombreuses servitudes supra-communales auxquelles elle est soumise (loi Littoral, Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, aérodrome, autoroute, zones à risques, zones Natura 2000, espaces boisés protégés, sa forte densité) couvrant près de 50 % de son territoire, est très contrainte pour son développement urbain.

Ces handicaps structurels et réglementaires, s'additionnant à sa forte attractivité, la rareté du foncier et une charge foncière moyenne très élevée, rendent très difficiles l'atteinte des objectifs de mixité sociale et de rattrapage que la Ville s'est fixée.

C'est ainsi que depuis plusieurs années, la Ville s'est attachée à optimiser et exploiter les potentiels de construction existants des espaces situés dans les zones urbaines de la commune (sans porter atteinte aux zones naturelles sensibles, aux sites et paysages de son territoire).

Après avoir lancé le projet Aguilera, la Commune envisage désormais de mettre en œuvre une stratégie foncière et opérationnelle anticipatrice à Iraty, dernier secteur à fortes potentialités de son territoire.

Le secteur d'Iraty

Le secteur d'Iraty, au Sud de la Commune, est un vaste espace de 60 hectares cerné par les emprises ferroviaires, le viaduc de la RD 810, l'aéroport et le quartier de Brindos à Anglet.

A cet égard, le diagnostic de l'occupation identifie une diversité des fonctions très marquées :

- présence d'équipements publics en place : gare, futur pôle d'échanges multimodal, Halle d'Iraty, Atabal, skatepark, locaux de Surfrider, parc relais d'Iraty ainsi que tous leurs parkings attenants ;
- une zone d'activités économiques (Chapelet) ;
- une zone hôtelière liée à la proximité de l'aéroport ;
- des commerces (dont grande surface) et des entreprises, diffus dans tout le périmètre ;
- des espaces non bâtis encore conséquents (3,8 ha) mais privés ;
- des espaces environnementaux (et notamment des espaces boisés classés) toujours conséquents (5,3 ha).

La ZAD d'Iraty

Dans un objectif de veille et d'action foncière, une zone d'aménagement différée (ZAD) a été instaurée par le Conseil Communautaire le 21 juillet 2017 pour une durée de six ans.

Les objectifs généraux de cette ZAD sont les suivants.

- Mise en œuvre d'une politique foncière favorisant une véritable mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.
- Développement d'une offre de services et d'équipements publics en lien avec les opérations d'aménagement projetée.
- Densification des espaces bâtis et à bâtir.

La mise en œuvre de la Zone d'aménagement différé a permis depuis 2017 de sécuriser la maîtrise foncière du secteur tout en permettant à la Commune de Biarritz d'avoir le temps de mener les premières études de faisabilité opérationnelle.

L'urbanisation de cet ensemble doit donc s'apprécier avec précision, notamment dans sa programmation et dans sa temporalité, afin de favoriser la qualité de son intégration au sein d'un territoire en mutation permanente et de son adéquation avec les besoins estimés.

Les enjeux du projet

Le projet urbain d'Iraty est marqué par une multiplicité et une complexité de problématiques portant sur :

- la transformation d'un secteur plutôt orienté vers l'économie et les grands équipements vers un quartier urbain intégrant une part significative de logement social dans une commune carencée SRU ;
- la production d'une opération de renouvellement urbain en sites potentiellement occupés, dans le contexte de marché tendu biarrot en tenant compte de contraintes environnementales, hydrauliques et de mobilité dépassant le seul quartier d'Iraty.

Ainsi, il est proposé que la Commune de Biarritz et la Communauté d'Agglomération Pays Basque déclinent une stratégie commune par la mise en place d'outils de pilotage opérationnel et d'intervention foncière, leur permettant de préserver l'intérêt général et de maîtriser le processus d'aménagement du quartier d'Iraty.

L'échelle de ce projet de renouvellement urbain dépasse le cadre communal et questionne des enjeux communautaires en matière d'aménagement du territoire par son rayonnement, ses enjeux et ses modalités de mise en œuvre.

Pour répondre aux multiples défis que constitue l'aménagement du site, et dans le cadre de la compétence de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque en matière d'opérations publiques d'aménagement mixte, il est proposé de confier l'élaboration du projet urbain d'Iraty à la Communauté d'Agglomération.

Les conditions de la maîtrise d'ouvrage communautaire en la matière

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a défini lors du Conseil Communautaire du 15 décembre 2018, les périmètres et conditions d'exercice de ses différentes compétences notamment celles concernant les ZAC et opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire.

Le règlement d'intervention de ces opérations, approuvé en Conseil Communautaire le 9 novembre 2019 prévoit les conditions politiques, techniques, juridiques et financières d'exercice de la maîtrise d'ouvrage communautaire pour ces opérations, en lien étroit avec la Commune.

La prise de compétence de la Communauté d'Agglomération pour les opérations mixtes d'aménagement vient clairement confirmer le positionnement de la Communauté dans son rôle de collectivité aménageuse pour son territoire et les Communes qui la composent.

La Communauté d'Agglomération est désormais en capacité d'animer et de piloter des projets publics d'aménagement, dès lors que ces derniers auront été actés comme d'intérêt communautaire.

A travers ce cadre d'intervention dédié à l'urbanisme opérationnel, la collectivité aborde un nombre important de politiques publiques touchant à l'aménagement du cadre de vie, au dynamisme territorial et à la qualité spatiale de la ville, des quartiers, dépassant pour certains le cadre strict des enjeux liés au développement communal.

Dès lors, l'opération publique d'aménagement mixte d'intérêt communautaire est un des ciments de la politique de développement urbain de la Collectivité. Avec la Commune de Biarritz, partenaire et appui indispensable pour la réussite du projet, la Communauté d'Agglomération Pays Basque sera le maître d'ouvrage des opérations d'aménagement. Il lui incombera d'élaborer le programme d'aménagement, de définir et diriger la commande publique, de coordonner les pilotages politiques et techniques.

La Communauté d'Agglomération Maître d'ouvrage

- Outre un document de portée administrative définissant les conditions d'éligibilité des opérations d'aménagement mixtes à l'intérêt communautaire, le règlement d'intervention communautaire a aussi une vocation politique et didactique à destination des Communes, en proposant un cadre de gouvernance et de collaboration entre les collectivités.
- L'organisation de la maîtrise d'ouvrage communautaire se déploie au sein d'instances politiques : Conseils Communautaires pour valider les grandes étapes de la vie de l'opération ; Comités de pilotage d'opération pour le suivi de chaque opération, chacune de ces instances associant la Commune de Biarritz. Enfin, les services de la Commune seront également partie prenante du pilotage technique.
- La Communauté d'Agglomération, en qualité de maître d'ouvrage, organisera les moyens budgétaires à l'échelle de l'opération, tant en termes d'investissements d'études, d'action foncière et de dépenses d'aménagement, qu'en termes de recettes.

Quatre jalons principaux revêtant chacun des volets politique, technique, foncier et de concertation définissent la méthodologie de projet :

1. Phase de recevabilité de l'opération nécessitant deux délibérations concordantes, de la part du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire.
2. Définition et application de la stratégie (études préalables et pré-bilan d'opération) et action foncière, en lien étroit avec l'EPFL Pays-Basque.
3. Phase d'admission de l'opération, déclarée d'intérêt communautaire.
4. Phase opérationnelle, d'aménagement et de commercialisation.

Vers la recevabilité de l'intention de projet

Dans son règlement d'intervention, la Communauté d'Agglomération conditionne la recevabilité de l'intention de projet au respect de trois éléments :

1. **Le respect de la définition de l'opération d'aménagement**, et l'établissement d'un cadre préparatoire, le périmètre de réflexion, préalable au périmètre opérationnel. A cet égard, le périmètre de réflexion envisagé avec l'Agglomération est annexé à la présente délibération.
2. **La localisation de l'opération d'aménagement**, visant à répondre aux enjeux prioritaires de revitalisation de la centralité urbaine et de gestion économe de l'espace. Ainsi, l'opération d'Iraty est localisée :
 - dans l'enveloppe urbaine, en continuité du centre-ville de Biarritz ;
 - dans l'espace urbain, constituant une vaste opération de « renouvellement urbain ».

3. La prise en considération par la Commune des modalités d'engagement financier des parties.

- La participation financière des études préalables (Co-financement des études) par la Commune, à hauteur de 25 %.
- Le financement par la Communauté d'Agglomération de l'Action foncière, dans le respect de la stratégie foncière établie :
 - La Communauté d'Agglomération s'acquittera de l'ensemble des frais fonciers inhérents aux portages fonciers (valeurs vénales, frais d'acquisition, frais de portage) dès le vote en Conseil Communautaire de la recevabilité de l'opération, pour les acquisitions à venir.
 - Il est expressément précisé que si l'opération n'est pas déclarée d'intérêt communautaire, un protocole d'accord sera établi entre la Communauté d'Agglomération Pays-Basque et la Commune, afin d'arbitrer les suites à donner aux acquisitions foncières réalisées, le cas général étant le transfert des portages fonciers engagés pour le compte de la Communauté d'Agglomération à la Commune via un avenant à la convention préalablement établie entre la Communauté d'Agglomération Pays-Basque et l'EPFL.
- La participation de la Commune en phase préalable et/ou en phase opérationnelle :

La Commune participera financièrement à l'équilibre de l'opération sur la base du pré-bilan, puis du bilan dans les cas suivants :

- pour la réalisation des éventuels équipements communaux ;
- pour combler un déficit d'opération imputable à des demandes communales.

Il est expressément précisé que si la Commune fait état de demandes particulières susceptibles de creuser le déficit d'opération au-delà de ce qui a été décidé en comité de pilotage lors de la phase d'études préalables, la Communauté d'Agglomération facturera à la Commune le surcôt qui aurait pour effet de diminuer le niveau de recettes attendues.

Ces demandes communales concernent par exemple des exigences en termes de niveau de densité des constructions, de programmation, de traitement des espaces publics et qualité des matériaux, etc. avec des incidences financières dans le bilan d'opération, en recettes (moins-values), ou en dépenses (plus-values).

Vu les statuts et compétences de la Communauté d'Agglomération ;

Vu l'article L5216-5 du Code général des collectivités territoriales relatif aux compétences communautaires, notamment concernant les opérations d'aménagement ;

Vu la délibération du 15 décembre 2018 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque : Définition de l'intérêt communautaire de la compétence obligatoire « création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire » ;

Vu la délibération du 15 décembre 2018 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque : Prise de compétence facultative « Création et réalisation d'Opérations d'aménagement visant la mixité fonctionnelle » ;

Vu la délibération du 09 novembre 2019 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque approuvant le règlement d'intervention des ZAC et Opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire ;

Considérant que le projet urbain d'Iraty à Biarritz remplit les conditions de recevabilité (phase 1) définies dans le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire, permettant sa mise à l'étude en vue de le déclarer d'intérêt communautaire au bout de la phase d'études préalables, et l'engagement de l'action foncière par la Communauté d'Agglomération pour les motifs suivants :

- Le projet sera une opération publique d'aménagement (multisite).
- Il s'agit d'un des derniers gisements fonciers à Biarritz, en renouvellement urbain et en comblement de dents creuses.
- Le projet urbain est localisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en continuité des espaces agglomérés (contrainte de la Loi littoral à respecter).
- L'objectif consiste à développer une opération mixte d'aménagement, avec une programmation à préciser notamment sur les points suivants :
 - sous-secteurs à définir dans le vaste périmètre d'Iraty de 60 ha pour définir le caractère multisite du projet ;
 - prédominance d'une programmation habitat dans le cadre de la carence SRU ;
 - sujet de la pertinence du maintien ou non de l'intégralité de la zone d'activités du Chapelet ;
 - sujet environnemental : Composer le projet en tenant compte ou non du maintien de l'intégralité des espaces naturels, boisés et boisés classés ;
 - mobilité : accessibilité tous modes du secteur, sujet du franchissement ferroviaire.
- Les études préalables seront conduites par la Communauté d'Agglomération sur le périmètre de réflexion élargi avant d'être réduit à des sous-secteurs.

En conséquence, mes chers collègues, je vous invite à :

-saisir la Communauté d'Agglomération Pays Basque en vue de se prononcer sur le projet urbain d'Iraty au regard du règlement d'intervention relatif aux opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire approuvé le 09 novembre 2019 ;

-approuver la recevabilité de l'intention de projet urbain d'Iraty telle que l'a défini le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêts communautaires approuvé le 9 novembre 2019 au regard des éléments rapportés ci-dessus ;

-valider le principe de la maîtrise d'ouvrage communautaire des études préalables, permettant la mise à l'étude de l'intention du projet urbain d'Iraty, en vue de le déclarer d'intérêt communautaire au bout de cette phase d'études préalables.

-prendre en considération les modalités d'engagement financier qui concernent la Commune et notamment la prise en charge financière à hauteur de 25% des études préalables de faisabilité.

-accepter l'engagement de la phase de stratégie foncière portée par la CAPB, et de l'action foncière notamment avec le concours de l'EPFL, étant entendu que la contractualisation pour les futurs portages avec ce dernier sera entérinée par des délibérations spécifiques du Conseil Permanent de la Communauté d'Agglomération ;

-prendre acte du projet de périmètre de réflexion d'environ 60 ha annexé à la présente délibération, correspondant au périmètre de la zone d'aménagement différé ;

-dire que la Communauté d'Agglomération Pays Basque sera compétente, dans la période, courant entre la délibération communautaire de recevabilité du projet et la délibération communautaire prononçant l'intérêt communautaire du projet, pour lancer toute action qui se révélerait utile pour le projet (par exemple : titulaire du droit de préemption d'une éventuelle prorogation ou modification de la zone d'aménagement différé, autorité expropriante le cas échéant, etc...).

ADOpte AVEC 27 VOIX POUR

5 CONTRE : Guillaume BARUCQ, Lysiann BRAO, Brice MORIN, Nathalie MOTSCH, Sébastien CARRERE

Fait et délibéré en séance les mêmes jours, mois et an que dessus, et le présent extrait
Certifié conforme au registre
Biarritz, le 23 juin 2022
Le Maire

