

**BIARRITZ**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2023-12/13

**VILLE DE BIARRITZ**

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Arrondissement de BAYONNE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL****Séance ordinaire du 18 décembre 2023**

L'an deux mille vingt-trois et le dix-huit décembre,  
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. Raphaël LEFORESTIER

PRÉSENTS : Mme Maider AROSTEGUY (Maire), M. Adrien BOUDOUSSE, Mme Martine VALS (questions n°1 à 5 et à partir de la question n°9), M. Edouard CHAZOUILLERES, Mme Anne PINATEL, M. Richard TARDITS (questions n°1 à 12), Mme Maud CASCINO, M. Fabrice-Sébastien BACH, Mme Patricia POURVAHAB, M. Michel LABORDE, Mme Stéphanie GRAVE, M. Mathieu KAYSER (questions n°1 à 4 et à partir de la question n°13), Mme Anne-Cécile DURAND-PURVIS, M. Xavier DELANNE (Adjoint au Maire), Mme Géraldine VERGET, Mme Valérie SUDAROVICH (questions n°1 à 12), M. Eric QUATREVIEUX, M. Gérard COURCELLES, M. Sébastien MENARD (questions n°1 à 5), Mme Christelle RODET, Mme Françoise FORSANS, Mme Muriel DUBOIS-VIZIOZ, M. Didier BARBERTEGUY, M. Raphaël LEFORESTIER, M. Guillaume BARUCQ, Mme Lysiann BRAO, M. Jean-Baptiste DUSSAUSOIS-LARRALDE, Mme Corine MARTINEAU, M. Brice MORIN, Mme Nathalie MOTSCH (à partir de la question n°4), M. Sébastien CARRERE, M. Patrick DESTIZON (Conseillers Municipaux).

ABSENTS ET ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR : Mme Martine VALS (questions n°6 à 8), M. Richard TARDITS (à partir de la question n°13, procuration à M. VALS), M. Mathieu KAYSER (questions n°5 à 12, procuration à M. CASCINO), Mme Valérie SUDAROVICH (à partir de la question n°13, procuration à M. LABORDE), Mme Elena BIDEGAIN (procuration à E. QUATRE VIEUX), M. Sébastien MENARD (à partir de la question n°6, procuration à P. POURVAHAB), Mme Morane PINAUD BOSQUE (procuration à FS. BACH), M. Louis BODIN (procuration à A. PINATEL), Mme Nathalie MOTSCH (questions n°1 à 3).

---

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en vue de réaliser des logements majoritairement sociaux dans le secteur Aguilera**

Madame AROSTEGUY présente le rapport suivant.

Mes chers collègues,

Par délibération n°33 du 20 mars 2021, et dans la lignée du Projet de territoire Pays Basque, du Programme local de l'habitat Pays Basque et du Plan de mobilité Pays Basque-Adour, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a engagé la procédure de « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biarritz

en vue de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans le secteur Aguilera » (procédure ci-après désignée sous le sigle « DP-MECDU »), et plus précisément :

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

Sollicitée par la Ville de Biarritz et portée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), compétente en matière de PLU, cette procédure de DP-MECDU est régie notamment par les articles L.153-54 à L.153-59, L.300-6 et R.153-15 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure a fait l'objet d'une concertation préalable qui s'est déroulée du 21 juillet 2021 au 2 mars 2023 inclus, et dont le bilan a été tiré par délibération n°57 du 13 mai 2023 du Conseil Communautaire de la CAPB.

Ce bilan a été joint au dossier de DP-MECDU, intégrant une évaluation environnementale, et tel que soumis pour avis à l'Autorité Environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe) et aux Personnes Publiques Associées (PPA), ledit dossier comportant :

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

Le dossier de DP-MECDU a été notifié le 24 mai 2023 à la MRAe qui a produit son avis le 18 août 2023 assorti des remarques et recommandations suivantes :

*« Des indicateurs de suivi des incidences du projet devraient compléter le résumé non technique.*

*Les secteurs les plus sensibles d'alignements d'arbres et de zones arborées ont été préservés en espace boisé classé ainsi que par une identification dans le règlement graphique. Il reste à protéger réglementairement les alignements d'arbres au sud et au nord-est du site.*

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

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

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

Au total, 7 Personnes Publiques Associées ont émis un avis sur le dossier de DP-MECDU.

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

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

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

Pendant toute la durée de l'enquête :

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

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

- 3 713 visiteurs uniques ont consulté la page internet du site du registre dématérialisé.
- 347 observations ont été consignées sur le registre dématérialisé, dont 146 anonymes ; 17 observations ont été consignées dans le registre papier ; 1 observation a été formulée par courrier ;
- Ces observations ont principalement porté sur :

*« A – Observations favorables au projet de construction de logements et notamment de logements sociaux, certaines allant jusqu'à préconiser 100% de logements sociaux. Les arguments avancés sont les suivants :*

- *La question du logement est très tendue à Biarritz, où jeunes et même classes moyennes ne trouvent pas de logement à prix raisonnable ;*
- *C'est de la responsabilité d'une municipalité d'essayer de trouver des solutions au problème du manque de logements sociaux plutôt que de payer une amende pour ne pas respecter le quota fixé par la loi ;*
- *Logements sociaux ne signifie pas délinquance ;*
- *La coexistence logements-pratiques sportives est possible sur Aguilera.*

*B - Une majorité expriment leur désaccord total avec le projet, certains sans motivation, mais avec une virulence favorisée par l'option possible de l'anonymat).*

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

- *Il ne faut pas défigurer ce plateau sportif ;*
- *Il ne faut pas "bétonner" davantage Biarritz, ville déjà "saturée de logements", comme tout le BAB ; le problème vient uniquement du trop grand nombre de résidences secondaires, que certains proposent même de "réquisitionner" ;*
- *Aguilera est "le seul espace respirable" qui doit rester le "poumon vert de la ville" ;*
- *Toutes les activités sportives actuelles doivent être maintenues et même réhabilitées ;*
- *Le projet bloque le potentiel évolutif du plateau sportif ;*
- *La cohabitation de la pratique sportive et des immeubles sera impossible ;*
- *Payer le stationnement pour faire du sport ;*
- *Risque de difficulté de stationnement et de circulation ;*
- *Dévalorisation des biens immobiliers déjà présents dans le quartier ;*
- *Alternative d'autres implantations de logement (Iraty notamment) ;*
- *Imperméabilisation supplémentaire des sols ;*
- *Réalisation insuffisante pour permettre à la Ville d'échapper à « l'amende SRU » ;*
- *Mise en doute la faisabilité du projet (retournement du stade Coubertin et parking) ;*
- *Il n'y aura pas légalement la possibilité de réserver les logements créés aux biarrots ;*
- *Le coût de la vie à Biarritz est trop élevé pour les locataires de logements sociaux ;*
- *Les logements sociaux "dégradent l'harmonie et la cohésion sociale de Biarritz" ;*
- *La construction de logements sociaux risque de s'accompagner d'une hausse de la délinquance.*

*C - Observations qui ne sont pas totalement hostiles au projet, mais qui ne l'approuvent pas non plus totalement :*

- *Il faut effectivement construire, y compris des logements sociaux, mais que 300 logements dans ce secteur, c'est trop ambitieux, en raison des nuisances qui vont être créées ;*
- *Réduction des hauteurs maximales ;*
- *Réserver les logements à des personnes travaillant au Pays Basque ;*
- *La possibilité d'implanter des commerces en rez-de-chaussée des immeubles est critiquée.*

- *D'autres observations ont par ailleurs porté, notamment, sur :*

- *L'avenir du bois du Mont-Orient, avec des avis partagés : le conserver et le réhabiliter ou le raser pour y mettre du logement ;*
- *Circulation sur les impasses Larribau et Aguilera ;*
- *La tribune Benden ;*
- *La création d'un ou plusieurs arrêt-minute sur le site, notamment pour la dépose des enfants ;*
- *Assouplissement des règles d'implantation des bâtiments sportifs par rapport aux voies et emprises publiques demandée par les responsables de l'USB ;*
- *Les cheminements doux (piéton et vélo) sur le site qui ne seraient pas suffisamment précisés.*

*La question du financement de l'opération (pour laquelle le Commissaire enquêteur avait demandé que des éléments prévisionnels sommaires soient ajoutés au dossier d'enquête, ce qui avait été fait) a été peu ou pas abordée » (extraits du rapport de Monsieur le Commissaire enquêteur).*

- Des réponses ont été apportées par la collectivité à ces observations ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique ; ces réponses figurent dans le mémoire en réponse au procès-verbal de Monsieur le Commissaire enquêteur, annexé à son rapport.

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

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

Préalablement à l'approbation de la DP-MECDU, il apparaît opportun :

- d'une part, de lever la réserve des Services de l'Etat, la réserve du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT et de donner suite à la demande de la Ville de Biarritz, réserves et demande relayées

par le Commissaire enquêteur sous la forme d'une recommandation, et relatives au taux de logements sociaux, dont il convient de relever la part minimale de 56 à 60% à l'échelle du projet ;

- d'autre part, de donner suite à la 1<sup>ère</sup> recommandation du Commissaire enquêteur, en maintenant en zone Na les installations sportives associatives (USB, BAC, BOO et BOT) ;
- par ailleurs, de donner suite à la demande de la Ville de Biarritz en optant pour la modernisation in situ de l'USB ;
- enfin, et plus largement, de donner suite aux demandes, recommandations, invitations et préconisations formulées par la MRAe, par les Personnes Publiques Associées et par Monsieur le Commissaire enquêteur.

Il y a lieu plus précisément de :

- pour lever la réserve des Services de l'Etat, la réserve du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT, et de donner suite à la demande de la Ville de Biarritz, relayées par Monsieur le Commissaire enquêteur sous la forme d'une recommandation, et relatives au taux de logements sociaux :
  - relever de 56 à 60% le taux minimum de logements sociaux applicable au projet Aguilera (→ amendement du règlement écrit : article UP 2) ;
  - compléter le dossier de DP-MECDU pour qu'il fasse état que l'ensemble des opérations récentes / en cours / à venir (en ce compris le projet Aguilera) s'inscrivant dans la temporalité du PLH (2021-2026) à l'échelle de la commune est bien de nature à répondre, globalement, à l'objectif de production de logements sociaux inscrit au PLH pour la commune de Biarritz (60%) (→ compléments apportés à la Notice de présentation) ;
- pour donner suite aux recommandations de la MRAe, notamment,
  - protéger réglementairement les alignements d'arbres localisés au sud et au nord-est du sud (→ amendement du Document graphique) ;
  - compléter le résumé non technique de l'évaluation environnementale par des indicateurs de suivi des incidences du projet (→ amendement de l'évaluation environnementale) ;
  - préciser les informations relatives à la prise en compte du bruit et au réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales (→ amendement de l'évaluation environnementale) ;
- pour donner suite à la demande de la Ville de Biarritz concernant l'USB : faire évoluer le projet à la marge (Orientation d'Aménagement et ligne d'implantation par rapport au BAB) de façon à ce que le local de l'USB puisse être modernisé in situ (et non plus déplacé au sud du Jaï Alai) et que les logements initialement prévus à sa place soient construits dans l'îlot central du futur quartier (→ amendement de l'Orientation d'Aménagement et du Document graphique) ;
- pour donner suite aux demandes de rectifications et de compléments des Services de l'Etat : souligner la conformité du projet avec la loi littoral, et rectifier les erreurs matérielles soulevées préalablement à l'adoption de la DP-MECDU (→ amendement de la Notice de présentation) ;
- pour donner suite à la 1<sup>ère</sup> invitation du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT : indiquer que la possibilité d'intégrer à la programmation une part de logements libres à prix maîtrisés pourra être étudiée dans la perspective des appels à projet ;
- pour donner suite à la demande du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT : indiquer que la question du montant de la redevance due à l'OFS pour les logements en BRS pourra être étudiée en phase opérationnelle ;

- pour donner suite à la proposition du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT : confirmer que les appels à projet intégreront des exigences relevées en matière environnementale, paysagère et architecturale ;
- pour donner suite à la 1<sup>ère</sup> recommandation du Commissaire enquêteur : limiter l'étendue de la zone UP de façon à maintenir les installations sportives associatives (USB, BAC, BOO et BOT) en zone Na (→ amendement du Document graphique) ;
- pour donner suite à la 2<sup>ème</sup> recommandation du Commissaire enquêteur : intégrer les modifications annoncées avant le début de l'enquête publique : relèvement de 56 à 60% du taux minimum de logements sociaux (comme indiqué précédemment) ; maintien de l'USB in situ (comme indiqué précédemment) ; (→ cf. amendements susvisés) ;
- pour donner suite à la 3<sup>ème</sup> recommandation du Commissaire enquêteur : préciser dans l'Orientation d'aménagement que le programme inclura bien un fronton, un boulodrome, un ou plusieurs parkings pour les 2 roues et des stationnements VP diversifiés (dont dépose-minute), adaptés au site (→ amendement de l'Orientation d'Aménagement). Ces éléments seront plus précisément positionnés dans le cadre de l'AVP ;
- pour donner suite à la 4<sup>ème</sup> recommandation du Commissaire enquêteur : s'engager à imposer la réalisation de parkings en sous-sol dans le cadre des appels à projet ;
- pour donner suite à la préconisation de Monsieur le Commissaire enquêteur : confirmer que les réflexions concernant, d'une part, l'opportunité de réaliser des commerces et, d'autre part, la vocation de la Villa Rose, seront effectivement prolongées ;
- constater que le projet soumis à l'approbation du Conseil Communautaire répond à la 2<sup>nde</sup> invitation du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT en ce qu'il s'intègre et s'articule avec les quartiers alentours.

Il y a donc lieu d'amender le projet de DP-MECDU en conséquence, pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, des conclusions motivées et de l'avis de Monsieur le Commissaire enquêteur.

Il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au projet de DP-MECDU compte tenu, notamment, des réponses apportées par la collectivité aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique ; réponses qui figurent dans le mémoire en réponse au procès-verbal de Monsieur le Commissaire enquêteur, annexé à son rapport.

Il est précisé que les documents suivants ont préalablement et régulièrement été transmis par voie dématérialisée aux conseillers municipaux :

- la convocation à la séance du conseil municipal du 18 décembre 2023 ;
- l'ordre du jour de la séance du conseil municipal du 18 décembre 2023 ;
- le projet de délibération constituant note de synthèse ;
- le dossier administratif d'enquête publique, incluant notamment l'avis de la MRAe et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint dans lequel sont consignés l'ensemble des avis formulés par les Personnes Publiques Associées ;
- le rapport, conclusions et avis du Commissaire enquêteur.

Une fois formalisé, le dossier complet final de DP-MECDU (notices de présentation et dossier de mise en compatibilité) complété des amendements sera transmis pour approbation aux élus du conseil communautaire de la CAPB.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

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

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-01 du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), fixant notamment ses compétences ;

Vu l'arrêté du Président de la CAPB du 30 septembre 2021 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bruno Carrère pour l'ensemble des actes réglementaires relatifs aux procédures relevant de la planification urbaine ;

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

Vu la délibération du 18 décembre 2020 du conseil municipal de Biarritz, sollicitant auprès de la CAPB l'engagement d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Biarritz en vue de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans le secteur Aguilera ;

Vu la délibération n°33 du 20 mars 2021 du Conseil Communautaire de la CAPB, engageant la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Biarritz en vue de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans le secteur Aguilera ;

Vu la décision du 02 juillet 2021 du Président de la CAPB, engageant la concertation préalable relative à cette Déclaration de projet ;

Vu la décision du 02 février 2023 du Président de la CAPB, relative à la clôture de la concertation préalable relative à cette Déclaration de projet ;

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

Vu la délibération n°57 du 13 mai 2023 du Conseil Communautaire de la CAPB, tirant le bilan de la concertation préalable relative à cette Déclaration de projet ;

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

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

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

Vu l'arrêté du 19 septembre 2023 du Président de la CAPB, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur cette déclaration de projet ;

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

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

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

Vu les amendements qu'il est proposé d'apporter à la suite de l'enquête publique pour tenir compte des avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées, des observations du public, des conclusions motivées et de l'avis de Monsieur le Commissaire enquêteur, tels qu'exposés précédemment ;

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

Considérant qu'il convient de lever la réserve des Services de l'Etat, la réserve du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT, et de donner suite à la demande de la Ville de Biarritz, réserves et demande relayées par le Commissaire enquêteur sous la forme d'une recommandation, et relatives au taux de logements sociaux, dont il convient de relever la part minimale de 56 à 60% à l'échelle du projet ;

Considérant qu'il convient, plus largement, de donner suite aux demandes, recommandations, invitations et préconisations formulées par la MRAe, par les Personnes Publiques Associées et par Monsieur le Commissaire enquêteur ;

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

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

Au vu de ce qui précède, il est proposé au conseil municipal d'inviter le Conseil Communautaire de la CAPB à :

- lever la réserve des Services de l'Etat, la réserve du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT, et donner suite à la demande de la Ville de Biarritz, réserves et demande relayées par le Commissaire enquêteur sous la forme d'une recommandation, et relatives au taux de logements sociaux, dont il convient de relever la part minimale de 56 à 60% à l'échelle du projet ;
- donner suite à la 1<sup>ère</sup> recommandation du Commissaire enquêteur, en maintenant en zone Na les installations sportives associatives (USB, BAC, BOO et BOT) ;
- de donner suite à la demande de la Ville de Biarritz, en optant pour la modernisation in situ de l'USB ;
- plus largement, donner suite aux demandes, recommandations, invitations et préconisations formulées par la MRAe, par les Personnes Publiques Associées et par Monsieur le Commissaire enquêteur ;
- approuver les amendements qu'il est proposé d'apporter en conséquence au projet de DP-MECDU à la suite de l'enquête publique, tels qu'exposés ci-avant ;
- adopter la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en vue de réaliser des logements, majoritairement sociaux, dans le secteur Aguilera, amendée en conséquence à la suite de l'enquête publique.

**ADOPTE AVEC 27 VOIX POUR**

**7 CONTRE :** Lysiann BRAO, Brice MORIN, Jean-Baptiste DUSSAUSSOIS-LARRALDE, Corine MARTINEAU, Nathalie MOTSCH, Sébastien CARRERE, Patrick DESTIZON

**1 ABSTENTION :** Guillaume BARUCQ

Fait et délibéré en séance les mêmes jours, mois et an que dessus, et le présent extrait

Certifié conforme au registre

Biarritz, le 18 décembre 2023

Le Maire

