

Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx

19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 14 SEPTEMBRE 2023

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés	Procuration à	
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	DE PAREDES Xavier		
		CASCINO Maud	LACASSAGNE Alain	BERARD Marc	
	Sud Pays Basque	DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine			
		GOYHETCHE Ramuntxo			
		MAUROU Hervé			
	Errobi	CARRERE Bruno			
		LABEGUERIE Marc			
	Nive-Adour	CIER Vianney	HARGUINDEGUY Jérôme	CIER Vianney	
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arño			
		HARAN Gilles			
	Amikuze	ETCHEBER Peio			
	Garazi-Baïgorry	OÇAFRAIN Jean-Marc	COSCARAT Jean-Michel		
	Soule Xiberoa	ELGART Xabi			
		IRIART Jean-Pierre			
Iholdy-Ostibarre	GOYTY Xalbat				
	LARRALDE André				
Pays de Bidache	AIME Thierry	NOBLIA Félix			
C.de communes du Seignanx	DUFAU Isabelle				
	PEYNOCHE Gilles				

Date d'envoi de la convocation : 08/09/2023

Membres du Bureau en exercice : 24 (et 1 vacant)

Membres du Bureau présents : 18

Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 20

(Maud Cascino n'a pas pris part au vote)

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle Sanoki), le 14 septembre 2023 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 8 septembre 2023.

Président de séance : Marc BERARD

Secrétaire de séance : André LARRALDE

Décision n°2023-23 – Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Biarritz en vue de l'aménagement du quartier et de la plaine des sports d'Aguilera

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la CAPB en tant que Personne Publique Associée (PPA), sur la mise en compatibilité du PLU de Biarritz.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA constitue pour le Syndicat un moyen important de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur ; c'est également l'occasion d'y intégrer les réflexions du SCoT Pays Basque & Seignanx en cours d'élaboration.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt du projet de mise en compatibilité du PLU, en présence de Mesdames Maider AROSTEGUY, Maire de Biarritz, Maud CASCINO, adjointe déléguée à l'urbanisme et à l'habitat, Patricia POURVAHAB, adjointe déléguée au logement et de Monsieur Jean-Luc LOUIS, chargé de mission Grands projets à la Mairie de Biarritz.

Cette procédure a fait l'objet d'un examen conjoint le 14 septembre 2023, au cours duquel la représentante du Syndicat a demandé que l'avis du Bureau – exprimé après l'examen conjoint - soit joint au dossier de mise en compatibilité.

Le projet de renouvellement urbain d'Aguilera concerne le foncier public du plateau sportif d'Aguilera. Il se situe en limite de zones résidentielles, le long le Boulevard du BAB, axe structurant de l'agglomération et s'étend sur environ 11ha.

La commune souhaite remettre à niveau les équipements sportifs existants, la plupart n'étant plus aux normes, et se saisir de cette réserve foncière pour développer des opérations de logements intégrant des logements sociaux.

Les terrains sont actuellement classés en zone Na (équipements de sports et de loisirs). Il est donc nécessaire de modifier leur zonage pour permettre la construction de logements.

Le projet doit permettre de :

- Rénover les équipements sportifs
- Produire du logement, dont au moins 56% de logements sociaux
- Améliorer les circulations
- Aménager les espaces publics
- Mettre en valeur les espaces verts et boisés.

Ainsi, le projet prévoit la réalisation de plusieurs opérations, pour une production totale de 300 à 350 logements. Avec 56% de logements sociaux, tel qu'annoncé dans le dossier, ce sont 168 logements sociaux qui seraient programmés, dont 30% de PLAI, 40% de PLUS et 30% de BRS ; 44% de logements libres, soit 132 logements à prix libre.

La commune de Biarritz est soumise à l'article 55 de la loi SRU, qui exige que 25% du parc de résidences principales soit constitué de logements sociaux. Au 1er janvier 2022, Biarritz comptait 1655 logements sociaux, soit près de 11% de son parc de Résidences Principales (pour 1508 en 2017 soit 10% de son parc, et pour 1315 soit 8,77% de son parc il y a 10 ans). Depuis 2020, compte tenu de l'importance de l'écart

entre les objectifs et les réalisations constatées la commune a été reconnue comme commune « carencée¹».

Pour rappel, le SCoT de l'Agglomération de Bayonne Sud Landes demande que (cf. DOO p.27) :

- Les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU doivent résorber leur déficit d'offre de logements locatifs sociaux ;
- Traduire dans les PLH cette volonté en objectifs quantitatifs précis ;
- Assurer dans les PLU la mise en œuvre des moyens règlementaires nécessaires pour atteindre ces objectifs.

Dans ce contexte, le PLH 2021-2026, fixe à la commune de Biarritz un objectif de production de 60 % de logements sociaux (sur sa production annuelle de logements) pour résorber, au moins en partie, le déficit SRU.

Ce taux est un minimum. Il correspond à 78 logements sociaux par an, sur une production moyenne estimée de 130 logements par an.

L'AVIS DU BUREAU DU SCOT

Pour les élus syndicaux, la puissance publique doit jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre de projets ambitieux, en poussant systématiquement les qualités sociales, écologiques et climatiques des projets qu'elle accompagne.

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées :

- ➔ **SE FELICITE QUE LES ELUES DE LA COMMUNE SE SOIENT ENGAGEES EN SEANCE A ACCROITRE LE NIVEAU D'EXIGENCE EN LOGEMENTS SOCIAUX, EN PLAÇANT L'OBJECTIF A 60% MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA PROGRAMMATION A VENIR CONFORMEMENT AUX PRECONISATIONS DU PLH**

Pour le Syndicat du SCoT, le logement social, plus particulièrement le logement locatif social, ne doit pas être la variable d'ajustement des projets, compte tenu des difficultés croissantes de la population locale à accéder au logement (en accession à la propriété ou en location).

- ➔ **DANS CE CONTEXTE, LE BUREAU EMET UN AVIS FAVORABLE SUR LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BIARRITZ, à condition que la collectivité respecte cet engagement et assure une production de logements sociaux d'au minimum 60% sur le projet**

➔ Concernant la programmation, le Bureau demande qu'une attention particulière soit portée par la collectivité sur le montant de la redevance due à l'OFS pour les logements en BRS et que cette redevance soit fixe, afin d'anticiper les risques de précarisation des accédants due à l'augmentation du coût de l'énergie et de la vie.

➔ Pour compléter l'engagement de la commune, le Bureau invite à intégrer dans la programmation une part de logement libre à « prix maîtrisé » afin de mieux répondre aux besoins de la population locale et d'éviter, autant que faire se peut, l'augmentation du taux de résidences secondaires, déjà très haut dans la commune.

¹ La prise d'un arrêté de carence sanctionne, notamment sur un plan financier, les communes refusant de prendre part à l'effort de solidarité nationale, tout en permettant aux préfets de département d'activer des leviers pour faciliter la production effective de logement sociaux sur ces communes. Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/larticle-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-emploi>

- ➔ PROPOSE QUE L'AMENAGEMENT DU SECTEUR INTEGRE DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES pour assurer la préservation voire la restauration de la biodiversité et l'optimisation des ressources (approches bioclimatiques, mobilisation des eaux pluviales, production d'énergies renouvelables et solutions fondées sur la nature pour assurer au maximum l'autonomie du site vis-à-vis des ressources, voire pour répondre aux besoins des voisinages...).

- ➔ INVITE au renforcement des liens avec les quartiers alentours afin de faciliter l'intégration de ce nouveau quartier dans la ville

Le Président,



Marc BERARD