

Christian LECAILLON
Commissaire Enquêteur
7 avenue Pellot
64500 – SAINT JEAN DE LUZ

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES
DE MODIFICATIONS 2 ET 3
DU PLU D'ANGLET

06 28 41 00 02
clecaillon@club-internet.fr

PREFECTURE DES PYRENEES-ATLANTIQUES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS BASQUE

COMMUNE D'ANGLET

CONCLUSIONS MODIFICATION 2

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

DESTINATAIRES :

- MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU PAYS BASQUE

- MONSIEUR LE MAIRE D'ANGLET

- MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

1 - OBJET DE L'ENQUÊTE :

La présente enquête prend la forme de deux enquêtes conjointes relatives aux modifications 2 et 3 du PLU d'Anglet. *Les conclusions ci-dessous sont relatives à la modification 2 du PLU d'Anglet, sise au quartier de SUTAR.*

La modification 2 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'un secteur IIAUa en le classant en UB, dans le but d'y développer un projet de polarité du quartier de SUTAR. Il est donc nécessaire de créer une Orientation d'Aménagement, des aménagements du règlement d'urbanisme et la modification des documents graphiques de la zone concernée.

Le projet consiste en la création d'une polarité de quartier visant à répondre aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements, dans le respect du PADD.

La proposition consiste à ouvrir à l'urbanisation un terrain de 2.7 ha, propriétés de la commune.

Le programme projeté est composé :

- d'espaces publics avec traitement paysager
- d'environ 60 logements sociaux en location et accession
- d'un certain nombre de cellules commerciales
- d'un fronton
- de bâtiments publics
- de places de stationnement

2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La présente enquête de modification du PLU d'Anglet est conforme à la réglementation.

Le caractère limité des évolutions proposées, qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas de manière significative les zones agricoles, naturelles ou forestières et n'induit pas de risques graves de nuisances, permet d'utiliser la procédure de modification du PLU.

La concertation préalable formalisée, non obligatoire dans ce type de procédure, a été néanmoins effective. Le projet a été présenté lors d'une réunion d'adjoint le 8/6/2016, en réunion de la Majorité le 27/6/2016 et en Conseil Communautaire le 15/6/2016.

Une réunion publique a été organisée le 14/6/2016 au cours de laquelle le sujet a été évoqué, ainsi qu'un Conseil de quartier le 8/9/2016. De plus, des permanences du bus des quartiers a illustré le projet en octobre/novembre 2016.

En outre, Anglet Magazine a abordé le sujet dans son numéro 133 de décembre 2016. Enfin, une exposition est en cours sur les projets urbains, dont celui de Sutar. Elle a lieu du 6/2 au 8/4/2017.

L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) est favorable. Seul le SCOT pose la question des difficultés de circulation qui risquent de s'aggraver dans la zone. Le maître d'ouvrage a apporté des réponses satisfaisantes à court terme (transport en commun) et moyen terme (traversées de l'autoroute et de la voie ferrée).

La population est globalement favorable au projet. La création d'une polarité de quartier vise à répondre aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements qui n'existent pas dans le quartier, obligeant à des déplacements longs et dispendieux.

Les espaces publics avec traitements paysagers et le fronton découlent également des souhaits des habitants du quartier.

Mais les aménagements, ainsi que les bâtiments publics prévus dans la polarité, doivent être facilement accessibles pour les familles résidant sur place mais aussi pour les lotissements résidentiels existants dans le quartier (Hondritz de Bas et Guichon). C'est pourquoi il nous semble important de prévoir rapidement la réalisation de liaisons douces reliant ces différents lotissements (voir notre recommandation 1 ci-dessous).

Les cellules commerciales à implanter viendront également faciliter la vie des habitants de la polarité et du quartier par leur proximité et à condition d'en faciliter l'accès.

Des places de stationnement sont également prévues pour les utilisateurs de la polarité ne résidant pas sur place.

L'implantation de logements sociaux locatifs et en accession à la propriété répond également à une demande importante de la population, surtout la plus jeune. C'est une constante au Pays Basque, où l'accès au logement est rendu problématique par l'inflation des prix.

La répartition entre logements locatifs ou en accession à la propriété peut faire l'objet de remarques, mais les communes ont des quotas réglementaires à respecter.

Quant à l'implantation des bâtiments et à leur hauteur, nous considérons que le compromis trouvé par le parti architectural retenu est satisfaisant, malgré les remarques qui se sont faites jour (voir notre rapport).

Pour parfaire cet avis, nous avons souhaité utiliser une matrice (simplifiée) de la représentation de la « théorie du bilan », pratique référentielle instaurée à partir de l'arrêt du Conseil d'Etat du 28 mai 1971 :

Appréciations	Très favorable	Favorable	Neutre	Défavorable	Très défavorable
Critères					
Utilité du projet et situation Souhaits de la population					
Urgence de la réalisation					
Prise en compte de la sécurité des usagers (parking, éloignement de la route)					
Intégration du projet dans l'environnement et aménagement paysagers					
Respect de la réglementation et du SCOT					
Atteinte à la propriété privée					
Observations du public					
Rapport coût / avantages					

Cette matrice montre la bonne acceptabilité globale du projet.

Compte tenu de ces éléments, nous formulons pour le projet tel qu'il a été présenté un

AVIS FAVORABLE AVEC DEUX RECOMMANDATIONS

Les recommandations, qui n'altèrent pas l'avis favorable, sont les suivantes :

- **Réaliser, dans le cadre du présent aménagement, des liaisons douces entre les différents lotissements du quartier (Hondritz de Bas et Guichon et la polarité en projet).**
- **La demande de passage en zone constructible des parcelles DE 276-277-279, appartenant aux consorts Dumay, doit être étudiée avec soin dans le cadre du futur PLUi diligenté par l'agglomération Pays-Basque :**

Saint Jean de Luz le 25/02/2017

Le Commissaire Enquêteur
C.Lecaillon