

Christian LECAILLON
Commissaire Enquêteur
7 avenue Pellet
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 3

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 3 du PLU d'Anglet, sise au quartier de LABORDOTTE.*

La modification 3 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur IIAUe du site de LABODOTTE en le classant en IAUE, dans le but d'y développer un projet de zone d'activités économiques. 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. De plus, il est prévu la création d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voirie.

Le projet consiste en la création d'un espace d'activités diversifiées, en extension de la zone de Maignon, dans le respect du PADD.

Le projet sera une opération d'aménagement sous maîtrise d'œuvre privée, le foncier étant acquis par l'aménageur qui le divisera en lots, avec une rétrocession des espaces publics à la collectivité.

La proposition consiste à ouvrir à l'urbanisation un terrain de 3.9 ha.

Cet aménagement tend à répondre à la forte demande des entreprises à s'implanter dans ce secteur très central.

Il comprend différents types d'activités :

- de l'artisanat en partie centrale,
- des entreprises et activités d'entrepôt en partie nord-ouest,
- des bureaux et services en partie est.

Des voiries de dessertes seront prévues, ainsi que des bandes tampons végétalisées sur les franges nord du site.

Enfin, il est prévu la recalibrage du chemin de Labordotte.

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, et une rencontre des riverains a été organisée le 19/7/2016 par la mairie d'Anglet.

Nous recommandons (Voir recommandation 2) qu'une nouvelle rencontre avec les riverains soit organisée, en collaboration avec le porteur de projet, quand le contour du projet et les entreprises retenues pour s'y implanter seront mieux connus.

L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) est favorable. Seul le SCOT pose un certain nombre de questions générales sur le projet, et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat souhaite que le coût du foncier reste acceptable pour les entreprises. Le maître d'ouvrage a apporté des réponses satisfaisantes, sachant que le choix d'un opérateur unique permettra l'élaboration d'un projet d'ensemble cohérent et fonctionnel, permettant une gestion commune de problématiques environnementales et paysagères. Il facilitera en outre la maîtrise des coûts d'aménagement donc des prix du foncier.

L'implantation de cette zone d'activité répond à une forte demande des entreprises d'Anglet et des communes voisines. Une quarantaine d'entreprises ont déjà fait connaître leur intérêt pour une installation sur le site.

Le public est globalement favorable au projet, aucune observation ne le rejetant catégoriquement. Seules des remarques se sont faites jour sur les nuisances induites (bruit et circulation), le choix du périmètre du projet et le raccordement à l'assainissement collectif (voir notre rapport ci-joint).

Les nuisances induites devraient être relativement limitées par le type d'entreprises installées sur le site (artisanat, entrepôts, bureaux et services). La circulation à l'intérieur de la zone semble optimisée, mais le problème préexistant de saturation au niveau du quartier de Maignon, aux heures de pointe ne pourra se régler que par une étude globale des flux.

Le problème particulier de Monsieur Peigneguy devra être analysé avec attention. Il fait l'objet de notre Recommandation 1 (voir les détails dans notre rapport).

Quant aux demandes de raccordement au réseau d'assainissement collectif des habitations situées en haut du chemin de Labordotte, qui doit être élargi, les services spécialisés semblent leur donner une réponse favorable.

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 (besoins exprimés par les entreprises) | | | | | |
| Prise en compte de la sécurité des usagers (circulation intérieure, raccordements) | | | | | |
| Intégration du projet dans l'environnement et aménagement paysagers) | | | | | |
| Respect de la réglementation, ainsi que du SCOT | | | | | |
| Atteinte à la propriété privée | | | | | |
| Observations du public | | | | | |
| Rapport coût / avantages pour la collectivité | | | | | |

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 :

- **Nous recommandons que soit étudiée par l'opérateur privé, au moment de l'achat des terrains, d'y inclure, si bien sûr Monsieur Peigneguy est toujours vendeur, la partie de la parcelle CZ0074 restée en zone agricole. Si cette transaction ne pouvait aboutir, il conviendrait d'examiner favorablement la demande de classement de cette partie de parcelle en IAUE (vocation économique) à l'occasion de l'élaboration du PLUi.**
- **Nous recommandons au maître d'ouvrage d'organiser, en collaboration avec le porteur de projet, une nouvelle rencontre avec les riverains quand le contour du projet et les entreprises retenues pour s'y implanter seront mieux connus.**

Saint Jean de Luz le 25/02/2017

Le Commissaire Enquêteur
C.Lecaillon