



AGGLOMÉRATION  
CÔTE BASQUE ADOUR

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

SEANCE DU 15 JUIN 2016

PRESENTS : M. OLIVE, Président ; MM. Michel VEUNAC, ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, MM. LAFITE, Jacques VEUNAC, MILLET-BARBE, BLEUZE, Vice-Présidents; M. SOROSTE, Mme BISAUTA, M. LAFLAQUIERE, Mme THEBAUD, M. BERARD, Conseillers délégués ; Mmes CASTAGNEDE, DARRASSE, HAYE, M. MONDORGE, Mmes ESPIAUBE, MEYZENC, DEQUEKER, M. ETCHETO, Conseillers.

ABSENTS OU EXCUSES : MM. ALZURI, GONZALEZ, Mme MOTSCH, M. CLAVERIE, Mmes LASSERRE-DAVID, GETTEN-PORCHE, M. NEYS, Mme LAUQUE, M. BRISSON, Mmes CAPDEVIELLE, SANPONS, M. LACASSAGNE.

PROCURATIONS : M. ALZURI à M. BERARD, M. GONZALEZ à Mme THEBAUD, Mme MOTSCH à Mme CASTAGNEDE, M. CLAVERIE à M. Michel VEUNAC, Mme LASSERRE-DAVID à M. Jacques VEUNAC, M. NEYS à Mme DURRUTY, Mme LAUQUE à M. MILLET-BARBE, M. BRISSON à M. BLEUZE, Mme CAPDEVIELLE à M. ETCHETO, Mme SANPONS à Mme DEQUEKER, M. LACASSAGNE à Mme BISAUTA.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Anthony BLEUZE.

O/J N°35 - DEVELOPPEMENT URBAIN. URBANISME REGLEMENTAIRE.  
COMMUNE D'ANGET – PROJET DE CREATION D'UN POLE DE QUARTIER A SUTAR.  
JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE  
DE LA ZONE 2AUa DE SUTAR ET ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME.

M. OLIVE présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

LE PROJET DE CREATION D'UN POLE DE QUARTIER A SUTAR

Sutar est un quartier excentré d'Anglet, comptant environ 700 habitants. Il est séparé du reste de la commune par trois barrières contraignantes, l'autoroute, la voie ferrée et la RD 932.

Sutar est composé d'un tissu urbain essentiellement pavillonnaire organisé autour de deux axes, la RD 3 – ou route de Saint Pée, qui lie le quartier à Arcangues et Biarritz et la RD 832 qui mène à Bassussarry.


.../...

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire  
Transmis au contrôle  
de légalité le **21 JUIN 2016**  
Publié le **21 JUIN 2016**

www.agglo-cotebasque.fr



Le Conseiller délégué,  
  
Michel SOROSTE

15 avenue Foch CS 88507 -  
64 185 Bayonne Cedex

T : 05 59 44 72 72  
F : 05 59 44 72 99

Le quartier compte une école de 69 élèves (3 classes, 1 maternelle et 2 primaires), dont 45 anglois et 24 venus des communes voisines. La répartition des communes de résidences des élèves montre le caractère ouvert de l'école de Sutar : 65 % d'Anglet, 13% de Bassussarry, 7% Ustaritz, Bayonne : 6%, Cambo : 3%, Bidart, Hasparren, Macaye, Souraïde : 1.5% chacune).

Il est desservi par une ligne de transport en commun, la ligne 6 cadencée à la demi-heure depuis l'école et prolongée depuis les Trois Croix aux heures de pointe.

Ce quartier ne compte aucun autre service ou équipement public, ni même de commerce. De fait, Sutar est sous-équipé en termes de services pour un tel niveau de population.

Cet état de fait conduit la municipalité d'Anglet à chercher à développer un pôle de quartier spécifique à Sutar.



Un projet sur une emprise d'environ 2,7 ha

La programmation urbaine envisagée pour ce projet est la suivante :

- quelques cellules commerciales (3 ou 4 a priori) ;
- bâtiment(s) public(s) ;
- un fronton répondant aux normes de la fédération française de pelote basque ;
- un parc de stationnement ;
- des espaces publics de type rambla et place publique avec traitement paysager ;
- des logements.

Ces éléments programmatiques seront affinés en fonction de l'avancée du projet et donneront lieu à une orientation d'aménagement.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU d'Anglet précise en son point 3.2.3. (Conforter les pôles de quartier) qu'un tel pôle de quartier est à faire émerger à Sutar. A ce titre, le projet a pour vocation de répondre à cette orientation.

Le même PADD expose également que Sutar doit faire l'objet d'un développement d'habitat **à plus long terme que les autres sites** en développement de la commune. Or, le sujet de la création d'un pôle de quartier à Sutar ne concerne pas cette disposition du PADD, puisqu'il ne s'agit pas d'un programme à dominante habitat, mais de structuration d'un pôle de quartier, comportant certes des logements, mais surtout des services et des équipements.

Ainsi, le projet ne change pas les orientations du PADD et s'inscrit dans le strict respect de ces dernières.

Le projet est imaginé pour répondre aux besoins spécifiques actuels en équipements et services de Sutar (et de son éventuelle aire de chalandise englobant les quartiers voisins de Bassussarry et d'Arcangues et les écoliers non anglois).

Le projet est envisagé sur des terrains situés en zone IIAUa au PLU d'Anglet qui présentent différents atouts particulièrement adaptés à la programmation d'un pôle de quartier :

- un site relativement central par rapport au quartier, à proximité de l'axe structurant qu'est la Route de St Pée ;
- un tènement foncier maîtrisé par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune d'Anglet ;
- un besoin d'environ 2,7 hectares.

### **L'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Le projet nécessite une procédure d'ouverture à l'urbanisation pour être concrétisé (cette ouverture à l'urbanisation concerne 40% de la zone 2AUa concernée, qui compte 6.87 ha).

Selon l'article 139 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi Alur, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale envisage « *d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.* »

Ainsi, l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque est propriétaire de l'intégralité du terrain assiette du projet (parcelles cadastrées section DE numéros 64 et 280, acquises par acte notarié en date du 26 janvier 2012, d'une contenance globale de 49 509 m<sup>2</sup>).

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation ne rend donc pas obligatoire une procédure de révision du PLU.

L'article L 153-38 du code de l'urbanisme dispose que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard :*

- o *des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ;*
- o *et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

Pour répondre à cette double interrogation, la méthodologie suivante est appliquée:

- o recensement des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Cela signifie l'identification de toutes les parcelles potentiellement constructibles sur les zones U – IAU du PLU d'Anglet sur le quartier de Sutar d'une surface d'unité foncière supérieure à 2 ha.

On entend par parcelles/unités foncières potentiellement constructibles, celles :

- présentant une surface non bâtie supérieure à 2ha ;
- le cas échéant présentant des capacités de division lorsque la parcelle est bâtie;
- présentant un bâti vacant ou inoccupé mobilisable par voie de démolition.

Un seul tènement à Sutar pourrait correspondre à ce besoin, mais il est trop réduit (1.57 ha). Il s'agit de terrains propriétés de la commune d'Anglet (école et parking public, parcelles DE n°138, 139, 342, 345) couplés au terrain de l'EPFL Pays Basque (parcelles DE n° 361, 363).

Par ailleurs, outre le problème de taille insuffisante, le terrain est déjà mobilisé pour accueillir prochainement un programme de logements sociaux. En outre, le déplacement éventuel de l'école n'est pas prévu à court terme.



Dès lors, force est de constater l'absence de ce type de terrains en secteur UC1, et l'absence de zone IAU à Sutar.

Caractérisation du terrain assiette du projet (éléments de faisabilité opérationnelle) en l'absence de site alternatif :

| Identification et surface | Localisation                      | Propriété   | PLU et servitudes d'urbanisme                            | Usage  | Niveau d'accessibilité, desserte TC et insertion urbaine  | Contraintes techniques  | Synthèse des atouts et contraintes                        |
|---------------------------|-----------------------------------|---|--|--|---|---|---|
| Surface 2,7 ha environ    | Sutar, dans l'épaisseur de la RD3 | EPFL pour le compte de la commune d'Anglet (partie des parcelles DE n° 64 et 280), d'une surface globale de 49 509 m <sup>2</sup> | IIAUa : nécessite procédure d'ouverture à l'urbanisation | Libre d'occupation : près (ancien site agricole) | Bonne desserte par rapport à Sutar : position centrale. En revanche, la situation de Sutar dans Anglet est excentrée et enclavée. | Pas de contrainte technique, Terrain plat hors contexte humide. | Terrain maîtrisé, sans contrainte technique d'aménagement |

Ainsi, le terrain envisagé en zone IIAUa ne présente pas d'alternative dans les zones urbaines de Sutar, et constitue la seule solution d'aménagement.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-38 sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation, et d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ;

Vu les statuts et compétences de l'Agglomération Côte Basque - Adour, approuvés par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 1999, modifiés par arrêté préfectoral le 28 décembre 2010 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Anglet approuvé le 14 juin 2013, objet d'une modification approuvée le 23 septembre 2015 et de modifications simplifiées adoptées les 27 septembre 2013 et 13 avril 2016 ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Anglet en vue de créer un pôle de quartier à Sutar actuellement en zone IIAUa ;

Après en avoir délibéré, et au vu de ce qui précède, le Conseil de l'Agglomération :

- approuve la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUa de Sutar en vue d'y créer un pôle de quartier, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de Sutar et de la faisabilité opérationnelle d'un projet, tel que présenté et détaillé ci-dessus, le terrain envisagé en zone IIAUa ne présentant pas d'alternative dans les zones urbaines de Sutar, et constituant la seule solution d'aménagement ;
- approuve l'engagement de la modification n°2 à objet unique du plan local d'urbanisme de la commune d'Anglet.

La présente décision sera affichée pendant un mois au siège de l'Agglomération et en mairie d'Anglet.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de l'Agglomération Côte Basque - Adour.

ADOPTE.

MONSIEUR ETCHETO ET MADAME CAPDEVIELLE (PROCURATION A MONSIEUR ETCHETO) S'ABSTIENNENT DE VOTER.

MONSIEUR MONDORGE ET MADAME ESPIAUBE VOTENT CONTRE.

