



AGGLOMÉRATION
CÔTE BASQUE-ADOUR

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

SEANCE DU 20 JUILLET 2016

PRESENTS : M. OLIVE, Président ; MM. Michel VEUNAC, ETCHEGARAY, ALZURI, GONZALEZ, Mme DURRUTY, MM. LAFITE, Jacques VEUNAC, Vice-Présidents ; Mmes BISAUTA, LASSERRE-DAVID, THEBAUD, M. BERARD, Conseillers délégués ; Mmes GETTEN-PORCHE, CASTAGNEDE, DARRASSE, M. NEYS, Mmes LAUQUE, HAYE, CAPDEVIELLE, SANPONS, ESPIAUBE, M. LACASSAGNE, Mme DEQUEKER, M. ETCHETO, Conseillers.

ABSENTS OU EXCUSES : MM. MILLET-BARBE, BLEUZE, SOROSTE, LAFLAQUIERE, Mme MOTSCH, MM. CLAVERIE, MONDORGE, BRISSON, Mme MEYZENC.

PROCURATIONS : M. MILLET-BARBE à M. LACASSAGNE, M. BLEUZE à M. Jacques VEUNAC, M. SOROSTE à Mme DURRUTY, M. LAFLAQUIERE à Mme LASSERRE-DAVID, Mme MOTSCH à M. Michel VEUNAC, M. CLAVERIE à Mme HAYE, M. MONDORGE à M. ETCHETO, M. BRISSON à M. OLIVE, Mme MEYZENC à M. NEYS.

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Valérie DEQUEKER.

O/J N°23 - DEVELOPPEMENT URBAIN - URBANISME REGLEMENTAIRE.
PROJET DE CREATION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LABORDOTTE A ANGLET. JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IIAUe DE LABORDOTTE ET ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Monsieur OLIVE présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

LE PROJET DE CREATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LABORDOTTE A ANGLET

Attractif et doté d'équipements structurants (aéroport, port, Centre Européen de Fret, etc.), le territoire de l'Agglomération souffre de la rareté du foncier à vocation d'activités, aménagé et disponible, susceptible de garantir l'accueil des entreprises.

Face à cette pénurie d'offre foncière, la demande insatisfaite ne cesse de croître. De nombreuses activités souhaitent s'implanter ou se développer sur le territoire.

La commune d'Anglet accompagne la démarche d'un acteur privé souhaitant créer dans un délai optimisé une zone de développement économique et d'activités sur le secteur de Labordotte, destinée notamment à accueillir des entreprises, nouvelles ou en développement, endogènes ou exogènes, en recherche insatisfaite de foncier aménagé pour s'installer.

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 26 JUIL. 2016
Publié le 26 JUIL. 2016



Le Conseiller délégué,

Michel SOROSTE

2.

D'une superficie d'environ 3,7 hectares, Labordotte est situé dans le prolongement de la zone d'activités de Maignon, à proximité de la ZAC de Melville Lynch. Actuellement classés en secteur IIAUe au Plan Local d'Urbanisme (zone à urbaniser à long terme à vocation économique), ces terrains sont aujourd'hui à usage de prés ou de friches agricoles.

Au vu de la forte demande d'implantation sur le territoire anglois d'entreprises ou de desserrement d'artisans et industriels locaux et du potentiel que recouvre ce site, la réalisation d'une opération globale d'aménagement est donc clairement de nature à répondre aux besoins.

L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur de Labordotte est classé en zone IIAUe au PLU d'Anglet. Pour être concrétisé, le projet de création d'une zone d'activités économiques nécessite une procédure d'ouverture à l'urbanisation de la totalité de la zone d'environ 3,7 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.** »*

Les terrains ont été classés en zone IIAU (IIAUe plus précisément) à la faveur de la révision générale du PLU d'Anglet intervenue le 14 juin 2013.

La procédure d'ouverture à l'urbanisation **ne nécessite donc pas une 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 :*

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

Répondre à cette double interrogation, implique le recensement des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Cela signifie l'identification de toutes les parcelles potentiellement constructibles sur les secteurs UE1 (zone économique mixte) – IIAUe du PLU d'Anglet d'une surface d'unité foncière supérieure à 3 ha.

Cette recherche n'est menée que sur le secteur UE1 et non sur les secteurs UE2 et UE3 du PLU d'Anglet car :

- le secteur UE1 est mixte. Il regroupe principalement des activités de bureaux, de commerce, d'hôtellerie, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de services publics ou d'intérêt collectif ;
- le secteur UE2 est destiné à accueillir principalement des activités liées au commerce ;
- le secteur UE3 est destiné à accueillir des activités tertiaires et des services publics ou d'intérêt collectif essentiellement regroupés autour des thématiques de la recherche, de la formation et de l'innovation technologique ;
- les secteurs UE2 et UE3 sont spécialisés (commerce et tertiaire), et ne sont pas destinés à la vocation principale de la zone d'activités de Labordotte.

.../...

La zone UE1 comprend les secteurs d'activités anglois de Maignon, aéroport / Cazalis, Dassault, Belle Marion, pont de l'Aveugle / Jorlis, Redon – Lazaret.

La zone 1AUe correspond à la zone d'aménagement concerté (ZAC) d'Aritxague Melville Lynch.

Aucune de ces zones d'activités ne comprend de stock foncier disponible de 3 hectares. Les disponibilités foncières y sont même inexistantes, ou extrêmement restreintes, tant en foncier disponible qu'en requalification de friches.

La ZAC d'Aritxague Melville Lynch dont le dossier de réalisation a été approuvé le 23 mars 2016 est actuellement en cours de commercialisation. Elle ne peut être retenue comme site alternatif, son offre d'implantation étant très inférieure aux besoins et sollicitations formulées.

Dès lors, force est de constater l'absence de foncier à vocation économique de plus de 3 hectares disponibles directement urbanisables à Anglet.

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 et réglementaires
Surface 3,7 ha environ.	Zone IIAUe de Labordotte, rue du colonel Melville Lynch et chemin de Labordotte.	La propriété est privée et éclatée en plusieurs propriétaires.	IIAUa : nécessite procédure d'ouverture à l'urbanisation.	Prés (ancien site agricole), cultures céréalières et maraîchage.	Bonne desserte automobile, en lien avec la zone de Maignon, la future zone Melville Lynch, le rond-point de Maignon et l'entrée de l'A63. La desserte alternative en mode doux et transports en communs est problématique.	Contraintes techniques fortes : - terrain en pente, - les servitudes aéroportuaires doivent être vérifiées, - les dispositions hydrauliques du zonage pluvial de l'Agglomération sont à prendre en compte.

Faisabilité opérationnelle :

Le projet développé sera une opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage privée. Le foncier sera acquis par un promoteur unique qui divisera le foncier en lots.

La Ville d'Anglet portera une attention particulière sur la qualité urbaine : respect de la programmation économique, de la forme urbaine produite.

Afin de limiter le mitage commercial et maintenir une offre foncière accessible dans les zones d'activités, le Schéma d'armature commerciale de l'Agglomération a identifié des zones de préservation (zone d'exclusion commerciale hors espaces de vente d'activités productives sur place). La zone de Maignon est concernée par cette disposition. Sachant que l'opération Labordotte s'inscrit dans le prolongement de la zone de Maignon, ce principe d'exclusion commerciale sera à prendre en compte dans le cadre de la future programmation.

.../...

Ainsi, le terrain envisagé en zone IIAUe ne présente pas d'alternative dans les zones économiques d'Anglet, 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 une zone d'activités économiques à Labordotte actuellement en zone IIAUe ;

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 de la zone IIAUe de Labordotte en vue d'y créer une zone d'activités économiques, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones à vocation économique déjà urbanisées d'Anglet qui se révèlent inexistantes, et de la faisabilité opérationnelle d'un projet, tel que présenté et détaillé ci-dessus, le terrain envisagé en zone IIAUe ne présentant pas d'alternative dans les zones économiques d'Anglet et constituant la seule solution d'aménagement ;
- approuve l'engagement de la modification n° 3 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 A L'UNANIMITE

