

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 4 JUILLET 2024

Extrait du registre des décisions du Bureau

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

Absents : Marc LABÈGUERIE, André LARRALDE et Félix NOBLIA

<p>Date d'envoi de la convocation : 28/06/2024 Membres du Bureau en exercice : 24 (et 1 siège vacant) Membres du Bureau présents : 17 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 19</p>

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle Sanoki), le 4 juillet 2024 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 28 juin 2024.

Président de séance : Marc BERARD

Décision n°2024-18 – Avis sur le projet de modification n°7 du PLU d'Anglet

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 4 juin 2024, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification n°7 du PLU d'Anglet.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA constituent pour le Syndicat des moyens importants 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 et attention du projet de modification, en présence de Monsieur Pierre-Yves DARTIGUE, Directeur du développement urbain et Monsieur Stéphane GATY, Chef de projets à la Direction du Développement Urbain, et de Monsieur Xavier de PAREDES, Conseiller municipal délégué au Développement économique à la Mairie d'Anglet.

A la suite de la présentation, Monsieur de PAREDES quitte la séance pour la totalité du débat et du vote de la délibération.

La modification vise une évolution du règlement du PLU pour permettre la réalisation du projet urbain prévu sur l'ancien centre technique municipal d'Anglet. Un premier projet avait été examiné en juin 2023, ce dernier ayant évolué suite aux avis de la MRAE, des PPA et de la concertation, un nouveau dossier est présenté au Bureau syndical.

LES MODIFICATIONS SOLLICITEES

- **Evolution des limites de zones : extension de la zone UB sur l'emprise du projet :**
Aujourd'hui, le secteur de projet se situe en zone UC1. Les destinations autorisées sur cette zone (uniquement des logements), ainsi que des hauteurs limitées à R+2, contraignent fortement le projet. En effet, le projet prévoit l'intégration de services et d'hébergements (le co-living), ainsi que des hauteurs ponctuelles à R+3. Il est donc proposé de basculer l'ensemble de l'emprise en zone UB limitrophe.
- **Création d'un plan masse :**
L'intégration d'un plan masse permet d'adapter finement le règlement pour cadrer la réalisation du projet.
Il vient règlementer spécifiquement : Les conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public; L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; L'emprise au sol des constructions; La hauteur maximale des constructions ; Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations.
- **Création d'une OAP qui vient définir dans le PLU les principes d'aménagement prévus dans le projet urbain**

– **Création d'une servitude de mixité sociale, en application du L.151-15 du CU :**

Cette servitude indique les % de logements demandés en logements maîtrisés, BRS et locatifs sociaux.

Le programme de logements devra comporter :

- au minimum 51% de logements sociaux, dont
 - au moins 40% de logements locatifs sociaux type PLUS,
 - au moins 30% de logements locatifs sociaux type PLAI
 - et au plus 30% de logements en accession sociale à la propriété de type BRS ;
- au maximum 49 % de logements libres, dont
 - au moins 9% de logements en accession libre à prix maîtrisé.

Sans cette adaptation de la règle par la servitude, le projet serait intégré dans le secteur 1 de diversité sociale qui impose que « pour toute opération comportant plus de 1000 m² de surface de plancher à destination d'habitation, 30% de cette surface devra être consacrée à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux et 10% à la réalisation de logements en accession aidée au sens du PLH ».

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 :

- ➔ **SALUE LA QUALITE DU TRAVAIL MENE SUR CE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN PARTICULIEREMENT VERTUEUX SUR LES ASPECTS ECOLOGIQUES ET CLIMATIQUES**, puisqu'il intègre des critères ambitieux de qualité urbaine (désimperméabilisation des sols, circulation et connexion au quartier...) et de qualité des logements, qui devraient désormais guider toutes les opérations (bioclimatisme, gestion de boucles énergétiques pour le confort d'hiver et le confort d'été...).
- ➔ **RELEVE AVEC SATISFACTION L'AUGMENTATION DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL** dans une opération exigeante sur la qualité environnementale, et contrainte par l'occupation antérieure du site (dépollution...)
- ➔ **RECONNAIT L'EFFORT DE DIVERSIFICATION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS SOCIAUX PRODUITS**, avec en particulier une part règlementée de PLAI, afin de répondre à l'accueil de familles et de populations aux revenus modérés.

Le Bureau souhaite rappeler qu'il est essentiel que les projets résidentiels d'envergure contribuent fortement à la production de logements sociaux, idéalement augmentée de logements privés à des coûts de sortie maîtrisés. Ce principe s'applique à toutes les communes, et en particulier aux communes soumises à la loi SRU.

L'application stricte des objectifs du PLH à l'opération est une stratégie, mais elle ne garantit pas le respect des engagements liés à l'article 55 de la loi SRU à l'échelle de la commune. C'est la raison pour laquelle, le Bureau avait exprimé son souhait – dans l'avis sur le projet initial, ici modifié - de comprendre la stratégie d'ensemble retenue par la commune pour atteindre ses objectifs. Car, la succession des modifications du PLU ne permet plus d'appréhender cette vision d'ensemble.

Le Président,
Marc BERARD

