


Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx

19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 22 JUIN 2023

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés	Procuration à
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	LACASSAGNE Alain	
		DE PAREDES Xavier		
	Sud Pays Basque	DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine		
		GOYHETCHE Ramuntxo		
	Errobi	LABEGUERIE Marc	CARRERE Bruno	
	Nive-Adour	CIER Vianney	HARGUINDEGUY Jérôme	CIER Vianney
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arño		
		HARAN Gilles		
	Amikuze	DAGUERRE Mayie		
		ETCHEBER Peio		
	Garazi-Baïgorry		COSCARAT Jean-Michel	
	Soule Xiberoa	IRIART Jean-Pierre	ELGART Xabi	
Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André	GOITY Xalbat		
C.de communes du Seignanx	Pays de Bidache	AIME Thierry		
		DUFAU Isabelle		
		PEYNOCHE Gilles		

Absents : (CAPB) Maud CASCINO et Félix NOBLIA.

Date d'envoi de la convocation : 16/06/2023

Membres du Bureau en exercice : 23 (2 sièges vacants)

Membres du Bureau présents : 14

Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 15

Le Bureau syndical s'est réuni dans la salle des associations à Ixassou, le 22 juin 2023 à 18h30, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 16 juin 2023.

Président de séance : Marc BERARD

Secrétaire de séance : André LARRALDE

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 04/07/2023 - Certifié exécutoire le : 04/07/2023

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Décision n°2023-13 – 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 27 avril 2023, 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 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.

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 (article 3) ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) ;
- L'emprise au sol des constructions (article 9) ;
- La hauteur maximale des constructions (article 10) ;
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations (article 13).

– **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 moins 6% de logements en accession intermédiaire à prix maîtrisé ;

- au moins 30% de logements en accession sociale à la propriété de type BRS,
- au moins 10% de logements locatifs sociaux en PLAI / PLUS.

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...).

➔ **DEMANDE A LA COMMUNE DE REVOIR LA PROGRAMMATION DU PROJET POUR AUGMENTER NOTABLEMENT LA PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, comme l'autorise la servitude de mixité sociale proposée par cette modification, puisqu'elle prévoit au moins 10 % de logements locatifs sociaux**

En effet, bien que le projet affiche l'intention de répondre à l'accueil de familles et de populations aux revenus modérés, la production de logements « à loyer modéré » ne représente que 10% du programme envisagé, et l'accession sociale 30% (soit 12 logements locatifs sociaux et 36 en BRS contre 65 logements en accession libre, 7 logements à prix maîtrisé)

Aussi le Bureau formule une réserve sur cette programmation, majoritairement destinée à de l'accession libre (à plus de 54%) alors que la commune est déficitaire en logements locatifs sociaux au regard de la loi SRU, et que le projet se déploie sur un foncier public qui aurait pu permettre une opération en VEFA inversée.

La succession des modifications du PLU d'Anglet ne permet pas aux élus syndicaux d'appréhender la perspective de développement du logement social à l'échelle de la commune. Le Bureau aurait souhaité comprendre comment, où et dans quel délai, la commune d'Anglet compte répondre à ses engagements en matière de logements sociaux (au regard du PLH et de la loi SRU). Cela aurait permis de mieux évaluer l'impact réel de la modification n°7 sur les objectifs et les équilibres de la commune.

➔ **RAPPELLE QUE LE LOGEMENT SOCIAL, PLUS PARTICULIEREMENT LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL, NE DOIT PAS ETRE LA VARIABLE D'AJUSTEMENT DES PROJETS**, compte tenu des difficultés croissantes de la population locale à accéder au logement (en accession à la propriété ou en location).

Le Président,



Marc BERARD