



COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

HIRIGUNE  
ELKARGOA



# ANGLET

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité du PLU pour l'intégration de la  
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ARKINOVA

### DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE



Agence Publique de Gestion Locale  
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir  
B.P.609 - 64006 PAU Cedex  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47  
Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



# SOMMAIRE

## SOMMAIRE

2

PREAMBULE .....	3
UNE EVOLUTION DU PLU POUR RENDRE POSSIBLE L'AMENAGEMENT DU SITE TECHNOLOGIQUE ARKINOVA .....	5
LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANGLET : .....	16
LA CONCERTATION PRÉALABLE : .....	22
ANNEXES .....	23

## PREAMBULE

Compétente en matière de développement économique et de planification urbaine, la Communauté d'Agglomération a approuvé le 4 novembre 2017, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur des landes de Juzan à Anglet.

Le projet appelé **Arkinova**, a pour objectif d'aménager un site technopolitain de la Technopôle Pays Basque, dédiée aux métiers de la construction durable.

La Communauté d'agglomération Pays Basque ambitionne d'y favoriser la synergie entre des établissements d'enseignement supérieur, des laboratoires et des entreprises tournées vers le secteur de l'écoconstruction.

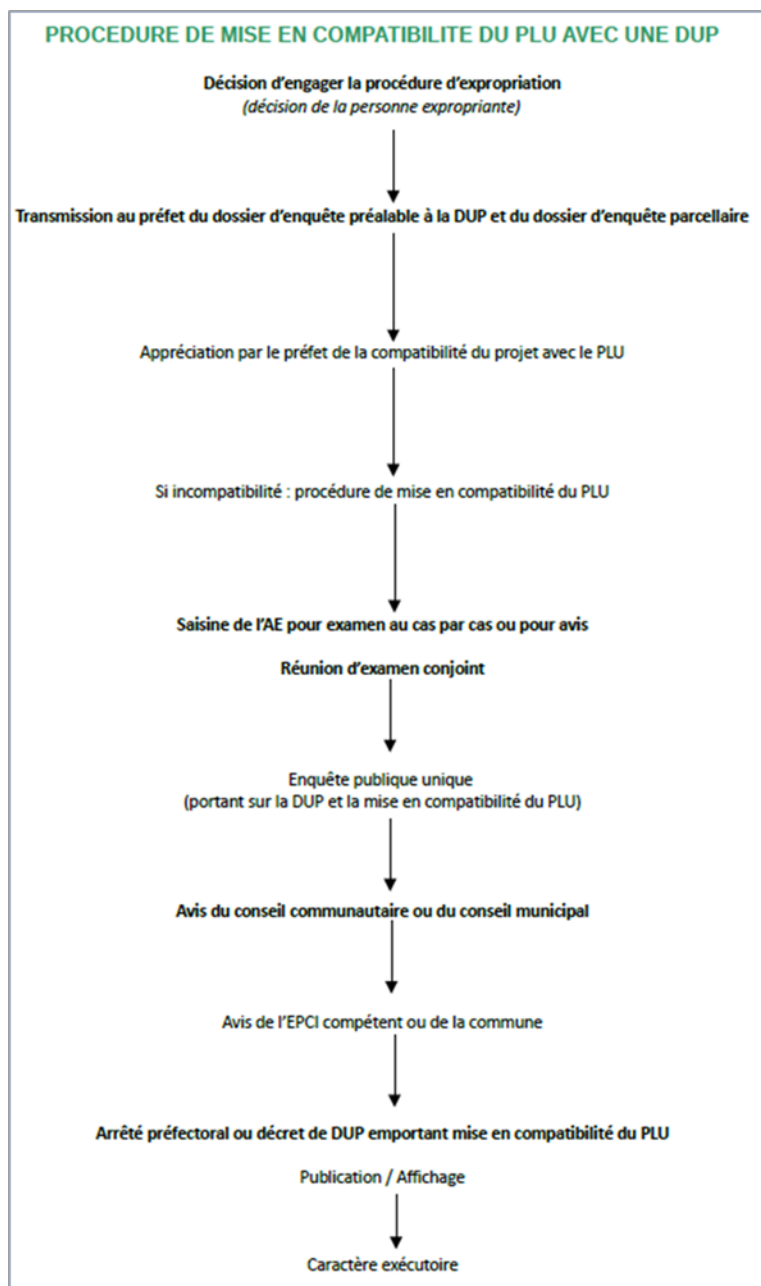


Tableau synoptique de la procédure de MECDU-DUP

La mise en œuvre du projet d'aménagement nécessite de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Anglet.

Cette évolution sera sollicitée après de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques par le biais d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « travaux » emportant mise en compatibilité (MECDU) du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet, procédure régie par les articles L153-54 et L153-55 du code de l'urbanisme et L121-1 et R.121-1 et suivants du code de l'expropriation.

Dans ce contexte, une procédure de concertation préalable à la mise en compatibilité du document d'urbanisme se tient à partir du lundi 20 mars 2023 pour informer le grand public et échanger sur le projet.

Pour rappel, une concertation a déjà été organisée pendant la durée de l'élaboration du dossier de création la ZAC, du 11 juin 2015 au 20 septembre 2017.

Par ailleurs, il est précisé que le projet fera également l'objet d'une demande d'autorisation environnementale unique au titre des articles L. 181-1 à L. 181-32 et R. 181-1 à D. 181-57 du code de l'environnement portant à la fois sur

- Une demande d'autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement dit dossier « Loi sur l'eau »,
- Une autorisation de défrichement,
- Une demande de dérogation « Espèces Protégées »

Cette demande d'autorisation n'est pas l'objet de la présente concertation, elle sera détaillée lors l'enquête publique sur le projet qui se tiendra ultérieurement.

#### **QU'EST-CE QU'UN DOSSIER DE CONCERTATION ?**

Le dossier de concertation est un document de synthèse pédagogique. Il présente le projet dans son ensemble et résume les études à caractère technique, environnemental et socio-économique. Il permet de donner à tous une vision globale et compréhensible du projet. Ce dossier a pour objet de décrire de façon objective les principes généraux du projet et les orientations d'aménagement associées. Ce dossier de concertation est évolutif, il sera complété au fur et à mesure de l'avancée des études, il ne s'agit pas de la présentation du projet définitif. Ce dernier sera finalisé seulement au stade de l'enquête publique unique.

Ce dossier est le support de référence de la concertation préalable à partir duquel chacun peut s'exprimer au travers d'une contribution sur le projet. Ainsi, il constitue le socle pour les échanges permettant d'aboutir à un projet partagé.

# UNE EVOLUTION DU PLU POUR RENDRE POSSIBLE L'AMENAGEMENT DU SITE TECHNOPOLITAIN ARKINOVA

## 1.1. LE PROJET DE SITE TECHNOPOLITAIN ARKINOVA

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB).

L'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Arkinova sur le site des Landes de Juzan à Anglet doit permettre de créer une offre foncière dédiée à l'accueil d'entreprises spécialisées dans les métiers de la construction durable.

Dans le cadre de sa politique de développement économique, l'Agglomération soutient les filières d'excellence de son territoire. Pour cela, elle aménage des sites technopolitains (zones d'activités spécialisées) qui visent la mise en synergie d'activités de recherche, de formation et d'entrepreneuriat.

L'Agglomération ambitionne par cette politique, de renforcer l'écosystème d'innovation du territoire, d'y impulser la création d'activités à forte valeur ajoutée et par conséquent de conserver en cœur urbain des activités économiques pourvoyeuses d'emplois pérennes et à forte valeur ajoutée.

Avec Izarbel à Bidart (positionnée sur les industries « numériques » de pointe, services et équipements à forte composante technologique), Technocité à Bayonne (spécialisée en aéronautique, robotique et matériaux avancés) et ID Océan (dédiée aux innovations durables au service de l'océan) avec une première centralité Créaluz à Saint Jean de Luz, Arkinova à Anglet consacrée aux métiers de la construction durable, constitue le quatrième site d'excellence de la Technopole Pays Basque.

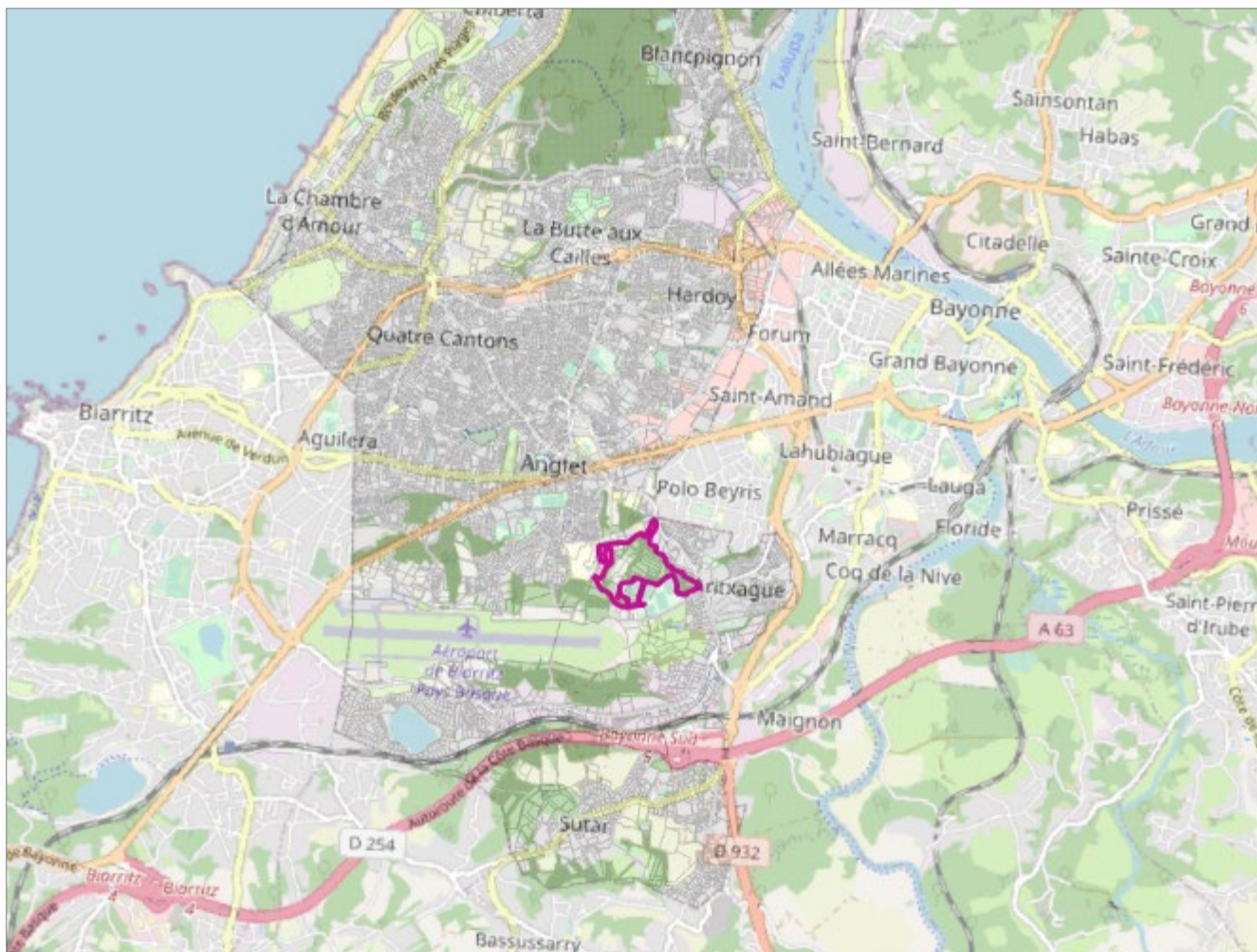


Carte du site Arkinova déjà existant - Extrait du site Internet  
<https://www.technopolepaysbasque.fr/>

L'aménagement de la ZAC Arkinova doit donc permettre de créer une offre foncière dédiée à l'accueil d'entreprises et d'établissement de recherche et d'enseignement spécialisés dans les métiers de la construction durable pour compléter l'écosystème déjà en place des acteurs de la formation, de la recherche et du transfert technologique (Nobatek-Inef4, l'école d'ingénieurs ISA BTP, des laboratoires de l'Université de Pau et des Pays de l'Adour, le Lycée Cantau et la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment.)

## 1.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC ARKINOVA

Le site de projet se trouve à Anglet, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, dans le secteur dit des Landes de Juzan : voir la localisation ci-dessous.



Le cœur du site est l'un des rares secteurs non bâtis d'ampleur, au sein de l'aire urbaine de Bayonne-Anglet-Biarritz. Il constitue donc un gisement foncier très stratégique pour le développement du territoire, dans une logique de lutte contre l'étalement urbain, tout en présentant des zones naturelles aux qualités paysagères connues.

Le projet d'aménagement s'étend principalement sur un espace constitué de terrasses, où la pente descend graduellement globalement du Sud-ouest vers le Nord-est.

Le point bas de la ZAC est situé au niveau de l'avenue de Maignon ; les points hauts sont situés au sud au niveau du chemin de Juzan.

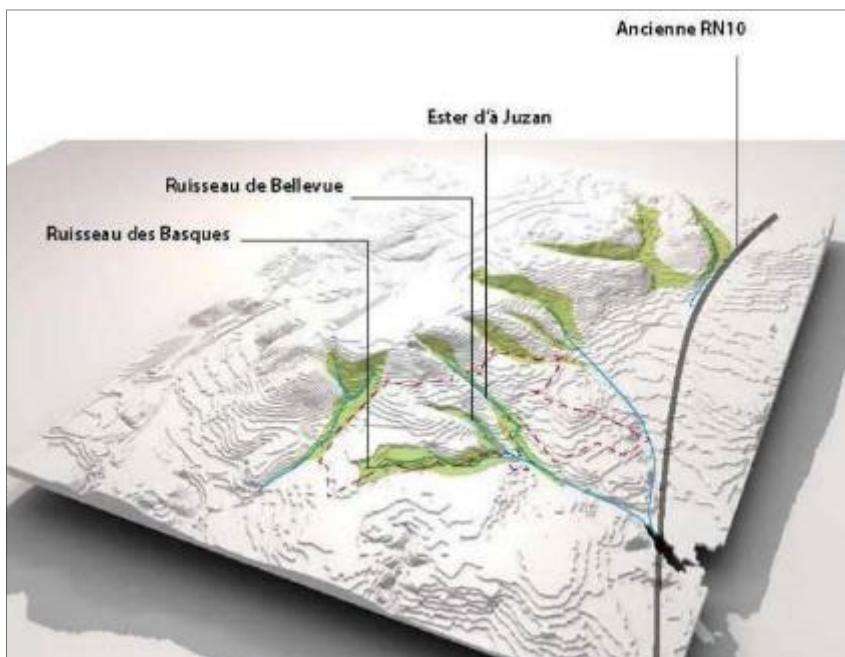
La morphologie du secteur est marquée par 3 vallons creusés par des cours d'eau et les 3 terrasses qu'ils délimitent :

Les cours d'eau :

- Ruisseau de la Source des Basques à l'est
- Ruisseau de Bellevue au centre
- Ruisseau d'A Juzan à l'ouest
- Ruisseau de Busquet formé par la confluence des 3 cours d'eau précédents.

Les 3 terrasses :

- Terrasse de Bellevue à l'est
- Terrasse de Juzan au centre
- Terrasse de Montaury à l'ouest



Topographie du site d'études - Etude d'urbanisme des Secteurs de Juzan et Tour de Lannes  
- Schéma général d'aménagement

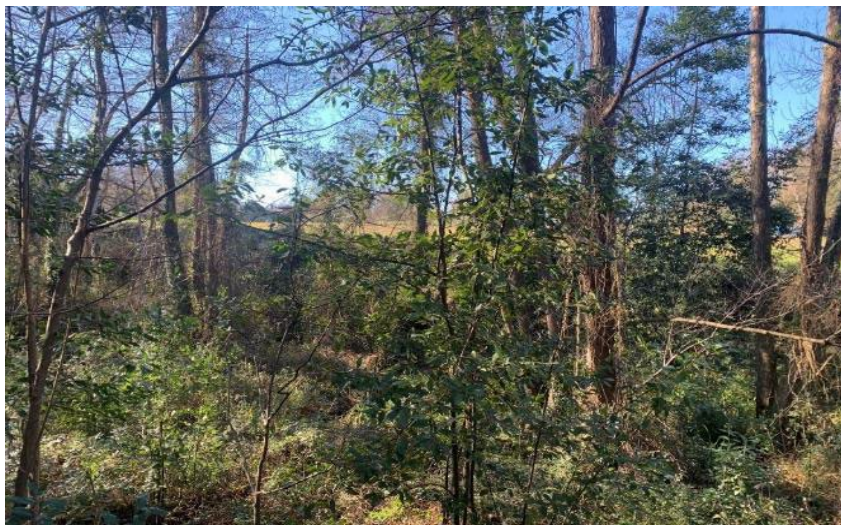
Une partie du secteur fut longtemps exploitée pour le maraîchage, via notamment l'aménagement de cressonnières, une autre est une ancienne décharge comblée.

Le paysage est en effet partagé entre anciennes zones agricoles se refermant peu à peu, zones boisées qui accompagnent les cours d'eau, secteurs résidentiels épars et grands équipements « monolithes ». Il alterne ainsi entre ville-parc et espace rural.

On en perçoit très clairement les limites qui nous sont données par les zones naturelles, les zones urbanisées peu mutables et les contraintes de topographies.

Un des enjeux du projet sera l'attention portée à une gestion, la plus optimale, de cette ressource.

Le projet d'aménagement vise donc à trouver un juste équilibre vis-à-vis de la densité entre une nécessité d'installer des programmes bâtis, vecteurs de développement économique et les capacités de ce site à les intégrer.



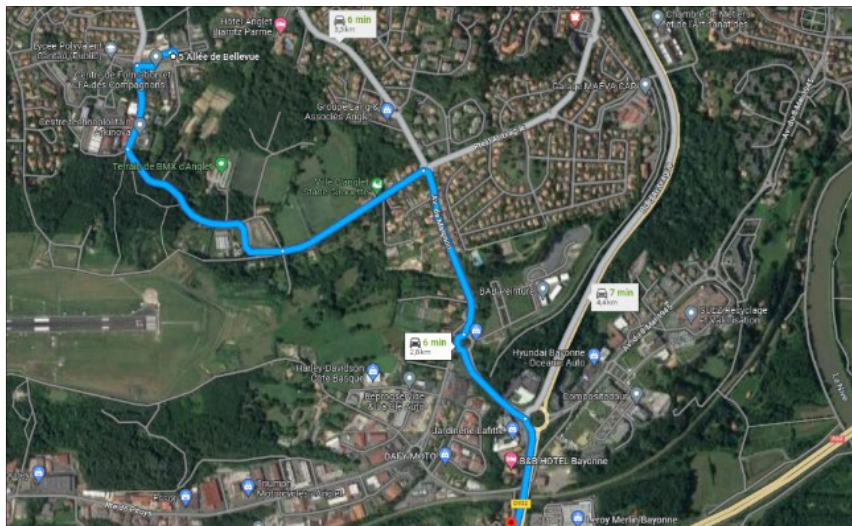
Vue de la terrasse de Juzan en arrière-plan depuis le bois de Bellevue

Le site est par ailleurs contigu au quartier de l'hôtel de ville au centre-ville d'Anglet. Il profite des commerces et des services de proximité de ce quartier. Un peu plus loin se trouve le centre commercial BAB 2.

Sur le plan de son accessibilité, il site profite d'une situation très privilégiée :

✓ *Autoroute*

L'accès à l'A63 Bordeaux-Frontière Espagnole se fait sans détour via l'avenue de Maignon et la RD 932 en 5 mn. Par cette sortie 5 Bayonne-Sud, le site se retrouve à proximité d'une infrastructure majeure d'échelle européenne. Au Sud, la frontière espagnole est à 30mn. Vers le Nord, Bordeaux à 2h. En 5mn supplémentaires, on rejoint l'échangeur de Mousserolle pour prendre l'A64 direction Pau (1h) ou Toulouse (3h).



*Simulation Google Maps - Trajet auto Cœur de Campus Arkinova-> Sortie 5 Bayonne-Sud A63*

✓ *Aéroport*

L'aéroport de Biarritz-Parme est à 10mn en voiture et sera accessible directement par une ligne majeure de Transport en Commun.

✓ *Gares*

Les gares de Bayonne et de Biarritz seront accessibles directement par la future ligne de Transport en Commun en Site Propre depuis le pôle intermodal Bernain.

✓ *Bus*

La zone s'inscrit déjà dans un maillage de transports en commun dense. La ligne de Tram'Bus 1 connecte le site technopolitain aux centres villes de Biarritz et Bayonne depuis l'arrêt Bernain. La ligne 30, « la ligne des étudiants » connecte également le secteur à l'Aéroport, tandis que la ligne 112 le relie à la Gare de Bayonne. Les lignes 34 et 36 proposent un arrêt à proximité (Maignon).



*Arrêt Bernain -Street view Google maps. A droite, le parc comprenant l'Université Montory de sciences de l'UPPA*



**Le périmètre de la ZAC** occupe une superficie de 219 003 m<sup>2</sup>, soit près de 22 hectares (arrêté dans le dossier de création du 4 novembre 2017).



**Le programme** est orienté sur le développement économique pour que le site technopolitain associe à terme sur une même entité géographique : enseignement, recherche universitaire, recherche privée, pépinière d'entreprises et entreprises de pointe à haute valeur ajoutée dans le domaine de l'écoconstruction et de l'éco-conception.

Au regard des caractéristiques du lieu, de sa situation en cœur urbain et de son environnement, l'objectif est d'accueillir prioritairement des activités d'ingénierie, de recherche, des bureaux d'études, qui pourront dans une certaine limite développer des productions en format prototype ou préséries dans des ateliers adaptés.

L'installation de grosses unités de production n'est pas a priori le cœur de cible du site technopolitain et serait plutôt à envisager dans le cadre d'un positionnement à l'échelle du bassin de vie (zones d'activités industrielles à même d'accueillir ce type d'activités).

**Le projet d'aménagement** a évolué depuis l'approbation du dossier de création de la ZAC en 2017.

Son ambition reste néanmoins intacte.

L'Agglomération souhaite faire de l'aménagement de la ZAC Arkinova un exemple d'application des techniques et des savoir-faire innovants en matière d'écoconstruction.

Le projet se veut également exemplaire s'agissant de son insertion urbaine et paysagère ou de ses performances énergétiques.

L'objectif est de dépasser la traditionnelle dualité entre préservation environnementale et urbanisation nouvelle, pour imaginer un projet créateur de valeurs multiples : valeur économique bien sûr, mais aussi valeur environnementale, valeur paysagère, valeur sociale et qualité de vie ...

Fort de cette ambition et au regard des domaines d'action publique de l'Agglomération (eau, mobilité, déchets, haut débit, ...), le site des Landes de Juzan doit devenir le laboratoire de réflexion et d'innovation de l'Agglomération sur l'urbanisme durable à vocation économique.

Les modalités de développement du site et son désenclavement par des modes de déplacements doux seront donc porteuses d'une image de haute technologie innovante et responsable vis-à-vis des enjeux environnementaux.

**L'actualisation en 2021 du diagnostic écologique sur la base d'un nouvel inventaire faune/flore 4 saisons (cf. annexe n°4) et l'étude plus poussée du fonctionnement hydraulique du secteur expliquent ces évolutions.**

La Communauté d'Agglomération a ainsi revu le plan masse du projet pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux du secteur et de ses composantes urbaines (flux de circulation, transports en communs, mobilités alternatives, intégration paysagère, localisation des îlots constructibles et des voies et aménagements publics).

**L'actualisation de ce diagnostic écologique** du site sur la base d'un nouvel inventaire faune / flore (2021) a fait ressortir des enjeux nouveaux pour le site.

Les enjeux environnementaux les plus importants sont observés au niveau des boisements. Ils sont le lieu de nidification d'espèces d'oiseaux, de vie d'amphibiens de par leur connexion avec le réseau hydrographique et représentent une ressource alimentaire pour le Grand Capricorne, espèce d'intérêt communautaire dont des indices de présence ont été identifiés sur le site.

Une partie de ces boisements sont des boisements qui accompagnent les 3 cours d'eau du secteur et constituent des zones humides.



*Photo du bois cernant la Source des Basques (Source APGL)*

Ces boisements structurent profondément le paysage en trois sous-entités paysagères. Le ruisseau de l'Ester d'à Juzan a longtemps été utilisé comme support d'une cressonnière mais celle-ci abandonnée depuis de nombreuses années, le sous-bois s'est développé refermant le paysage.

Dans le projet d'aménagement, les boisements qui bordent les ruisseaux seront durablement préservés, ils constituent une forme de permanence du paysage. Dans un objectif d'évitement maximal, le projet prévoit la préservation des boisements en lien avec le réseau hydrographique : **environ 2/3 de la superficie de la ZAC seront préservés de toute imperméabilisation.**

Le projet prévoit par ailleurs de conserver des espaces ouverts traités naturellement. De plus, les alignements d'arbres et haies principales seront préservées.

**La stratégie de gestion des eaux pluviales** du projet a également été réétudiée dans l'objectif de mieux intégrer les eaux pluviales au site et de requalifier le fonctionnement hydraulique et écologique des zones humides.

En l'état actuel, les zones urbanisées avales connaissent déjà des débordements de réseaux pluviaux, l'avenue de Maignon en particulier. La bonne gestion des eaux pluviales sur les Landes de Juzan sera une condition incontournable de l'urbanisation de la Technopôle, dans un souci de protection des quartiers avales contre le risque d'inondation et d'amélioration de la qualité des eaux rejetées.

Comme le système de la cressonnière a permis en son temps de gérer les eaux pluviales pour faire du site le support du développement d'activités, le projet fait de la gestion de l'eau un outil d'aménagement.

Il prendra en compte l'eau dans sa composante hydraulique urbaine parfois contraignante, mais aussi en tant qu'élément structurant géographique et paysager, source de biodiversité et en ce sens valorisable. Le réseau hydrographique du site est ainsi requalifié, en particulier l'Ester d'à Juzan à l'Ouest puis sa confluence avec les ruisseaux de Bellevue et des Basques, devant le ruisseau du Busquet.

Le projet présente un enjeu sur les volumes, les débits et la qualité des eaux pluviales ruisselantes. L'Agglomération, proactive en matière d'assainissement, et souhaitant minimiser les impacts hydrauliques à la source, a pris le parti de réduire au maximum les modifications d'affectation du sol, réserver des espaces boisés, conserver des espaces ouverts traités naturellement et privilégier la densification du bâti projeté, pour éviter d'imperméabiliser près de 2/3 de la surface du périmètre de l'opération.

Le projet prévoit la création d'un réseau de collecte des eaux pluviales issues des surfaces du projet et des écoulements interceptés.

D'une logique de sanctuarisation de certains espaces, le projet a donc évolué vers une logique de revalorisation des zones humides :



*Milieu refermé aux abords de l'Ester d'à Juzan (Source APGL)*

- **revalorisation écologique** par un travail de requalification des espaces les plus dégradés. Une ancienne décharge est notamment localisée sur la berge Nord en aval de l'Ester d'à Juzan. Certains des ouvrages de rétention seront installés dans ces zones humides. La philosophie du projet repose désormais sur une intervention dans les zones humides dégradées du site afin que ces ouvrages, au-delà de leur fonction hydraulique aient également pour fonction de revaloriser / requalifier des zones humides dégradées ;
- **valorisation paysagère et pédagogique** par l'ouverture des espaces au piéton, grâce à l'insertion légère d'itinéraires de promenade créant le concept de parc naturel urbain.

La gestion des eaux pluviales devient donc une composante essentielle du projet d'aménagement et compose avec les boisements préservés le « Parc des ruisseaux » d'Arkinova.

Ce volet est étudié en détail dans le dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (présenté lors de l'enquête publique).



Entrée et sortie du ruisseau du Busquet sous l'Avenue Maignon

**Les périmètres d'urbanisation des terrasses** ont également été retravaillés dans le but d'éviter et de réduire les impacts les plus sensibles. Ainsi l'organisation des îlots constructibles a été adaptée, notamment sur la terrasse Bellevue (à l'Est) dans l'objectif d'éviter l'habitat de la Bouscarle de cetti et du gobemouche. La constructibilité de cette terrasse a donc été réduite et compensée par une hausse de la constructibilité sur la terrasse centrale dite de Juzan.

**Le nombre de franchissements des cours d'eau** a été revu et repositionné dans le souci d'un impact moindre sur les zones humides d'accompagnement des cours d'eau. Comme indiqué sur le projet de paysage ci-dessous, seul l'Ester d'à Juzan verrait un ouvrage public (pont) le franchir, le reste de la programmation évitant au maximum le réseau des cours d'eaux.

**Le principe de gestion des flux de circulation automobile** est inchangé. Le tracé des voiries a été adapté dans la même logique d'évitement / réduction et pour suivre la conception des ouvrages de gestion des eaux pluviales qui s'est précisée.

L'objectif reste de faire une zone exemplaire en matière de déplacements en évitant au maximum le « tout voiture ».

Cette idée directrice a façonné l'évolution du projet pour n'aboutir qu'à un nombre réduit d'accès au site. Le projet vise à limiter l'utilisation de la voiture au profit des modes de déplacements doux (vélo, marche), alternatif (navette autonome Arkinova) et collectif (connexion avec le réseau interurbains du Tram'Bus de l'Agglomération).

En effet, les dessertes internes sont constituées par des cheminements piétons ou cyclables, les flux automobiles de transit extérieur au projet seront eux renvoyés au-delà du site technopolitain. S Seuls deux accès sont prévus : un par l'Ouest et l'allée Bellevue requalifiée, et un autre par le Sud et la rue, donnant directement accès aux terrasses.

Le projet prévoit de nombreuses circulations piétonnes et cyclables. Les cheminements ont été étudiés de façon à s'inscrire dans le plan de déplacement doux de la ville.

Des parkings en ouvrage seront construits en entrée de terrasse (1 sur la terrasse de Juzan, 1 sur le terrain de Bellevue) pour capter un maximum de véhicules et limiter les flux automobiles à l'intérieur de la zone. Du stationnement complémentaire sera autorisé à la parcelle, mais interdit en aménagement de surface.



En conclusion, l'actualisation du diagnostic écologique et l'étude plus approfondie du dispositif hydraulique de la ZAC, ont abouti à ce que :

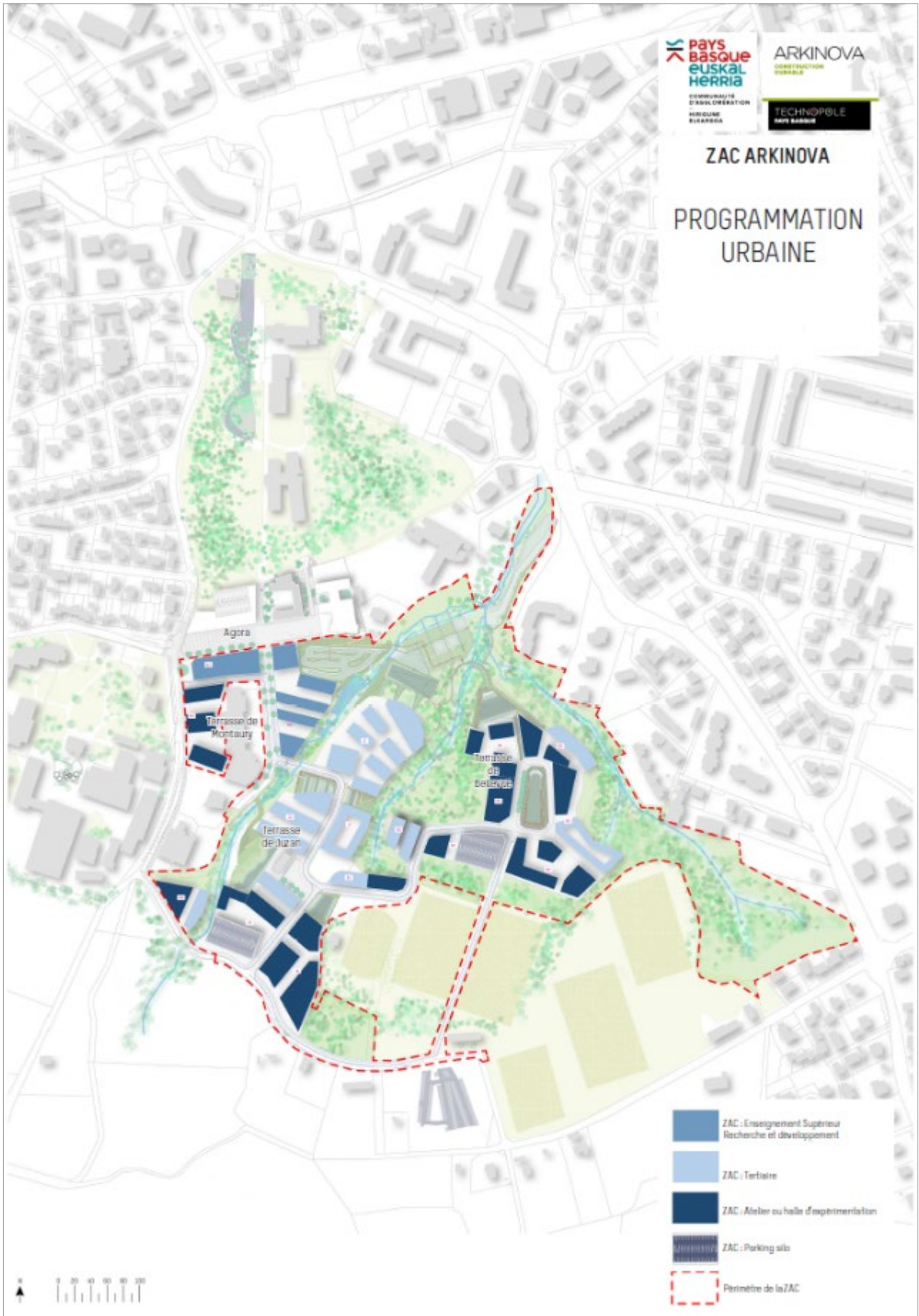
- les emprises bâties soient réduites afin de ne pas impacter les boisements humides de bord de cours d'eau ;
- Le secteur Nord-est soit préservé des impacts liés au bâti, voiries et parkings ;

- Les cheminements soient repositionnés et en partie supprimés : ils ne traversent plus les secteurs à enjeux du secteur Nord-est mais les longent seulement sur les parties de moindre enjeu ;
- Le nombre de franchissements soit revu à la baisse afin de diminuer les impacts sur les cours d'eau et de limiter les défrichements au sein des boisements humides (aulnaies) ;
- Les stations floristiques soient évitées en majorité (lotier) ;

Ces modifications ont permis d'augmenter significativement la taille des habitats préservés notamment sur le secteur Nord-est avec la création de mesures compensatoires in-situ (zones humides).

Les impacts persistant malgré ces mesures d'évitement et d'atténuation seront présentés dans l'étude d'impact du projet et la demande d'autorisation environnementale unique (lors de l'enquête publique).

Les premières estimations chiffrées sont insérées dans la partie MEDCU suivante.



## LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANGLLET :

La procédure de Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU), concerne ici le Plan Local d'Urbanisme d'Anglet (PLU). Elle fait suite à la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAP) lançant une concertation préalable à cette mise en compatibilité (annexe n°1).

La réalisation de l'aménagement de la Technopôle Arkinova implique une adaptation du PLU d'Anglet.

Le périmètre de la ZAC Arkinova sert de base d'étude pour le périmètre de la MECDU et des zones du PLU à modifier.

Cette procédure a pour objectifs :

- D'ouvrir à l'urbanisation les emprises concernées, actuellement classées **IIAUe** (secteurs non urbanisés devant avoir une vocation d'activités économique dont la constructibilité est différée dans l'attente de la réalisation des équipements nécessaires), dans un nouveau zonage spécifique,
- D'étendre la zone **N** (Naturelle déjà existante) en intégrant toutes les emprises prévues pour l'accueil des ouvrages paysagers de gestion mutualisés des eaux pluviales, des espaces de promenade, ainsi que les boisements non concernés par le projet urbain,
- D'étendre la zone **N** (Naturelle déjà existante) à une partie de la zone **UT** (zone urbaine destinée à l'hébergement touristique et hôtelier ainsi qu'aux commerces et aux infrastructures de loisirs qui les accompagnent), afin de permettre le réaménagement du ruisseau du Busquet et de ses abords.
- De modifier la zone **UE3** (zone urbaine destinée 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) des parcelles concernées en un zonage spécifique afin de prendre en compte de nouvelles règles d'implantation des constructions ;
- De réduire certains espaces boisés classés ;
- De créer un zonage et son règlement spécifique à la ZAC Arkinova ;
- D'intégrer une orientation d'aménagement sur l'ensemble du périmètre touché par les évolutions de zonage.

En tant qu'autorité compétente, la CAPB a donc engagé la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune d'Anglet et fixant les modalités de la concertation.

Cette déclaration de projet est prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du même code. Elle répond à la déclaration publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code l'environnement.

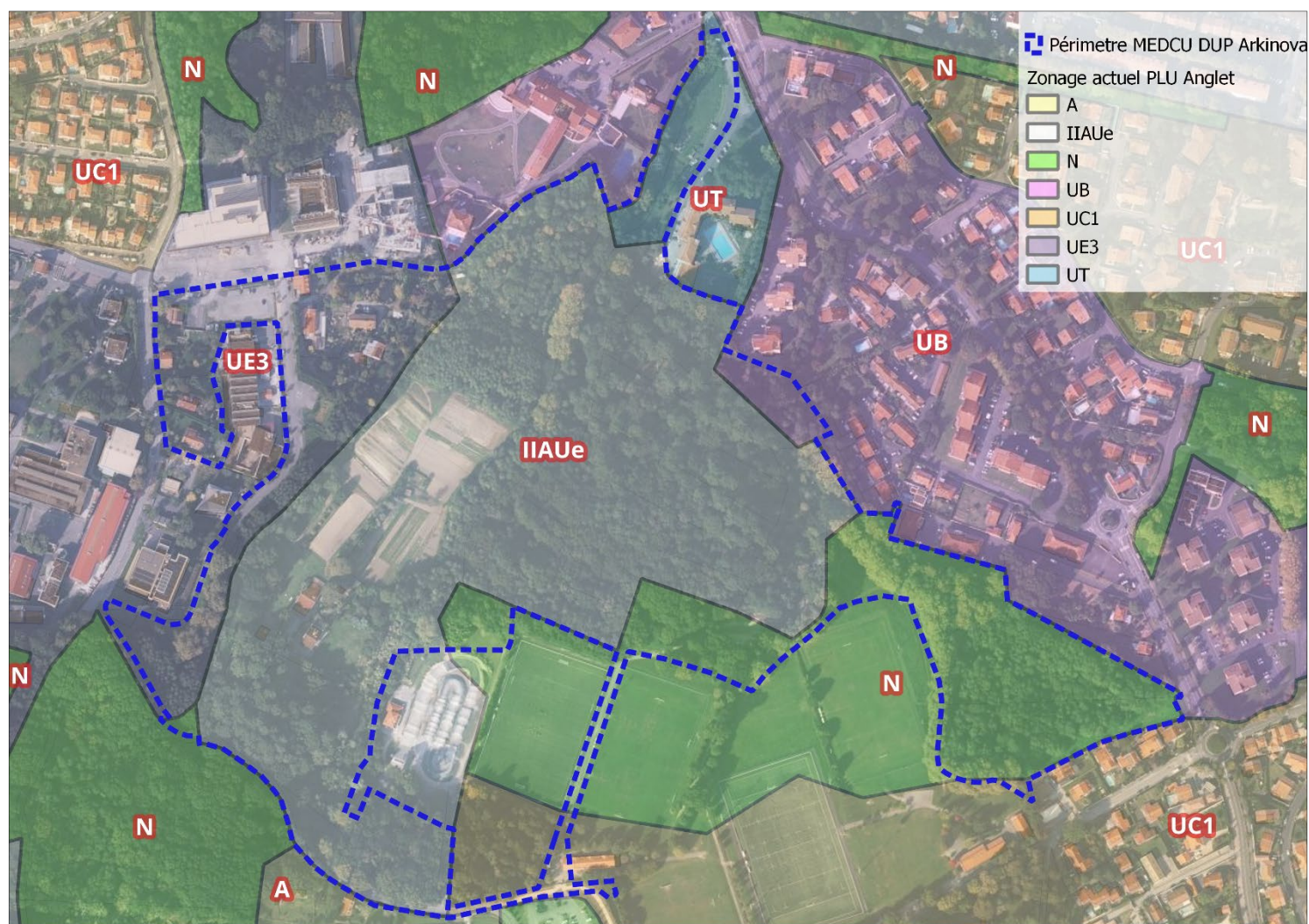
En effet, cette déclaration d'utilité publique devra répondre aux besoins de maîtrise foncière publique de l'entièreté du site de la Technopôle pour réaliser les aménagements prévus.

A l'heure actuelle, cette maîtrise foncière n'est que pour moitié publique. Maître d'ouvrage et aménageur du projet, la CAPB a besoin d'être propriétaire des 22 hectares composant la ZAC.



Après avoir acquis à l'amiable tous les biens possible, l'intercommunalité souhaite procéder à l'expropriation du foncier manquant.

Pour procéder à ces évolutions nécessitant à la fois une mise en compatibilité du PLU d'Anglet et une déclaration d'utilité publique pour mener l'expropriation, le Préfet sera saisi par le conseil permanent de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au cours de l'année 2023, pour qu'il procède à la déclaration d'utilité publique de la Technopôle Arkinova, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet, tel que défini à l'article L153-54 du code de l'urbanisme.



Pour l'heure, le projet urbain et paysager imaginé jusqu'alors ambitionne un projet d'aménagement permettra d'accueillir une constructibilité de 105 000m<sup>2</sup> de surface de plancher comme prévu par le dossier de création de la ZAC.

Le plan masse a été adapté dans un souci d'exemplarité, les constructibilités se répartissent entre les 3 terrasses :

- Terrasse Montauray : 26 525 m<sup>2</sup>
- Terrasse Juzan : 47 255 m<sup>2</sup>
- Terrasse Bellevue : 31 220 m<sup>2</sup>

Bien que toujours en cours d'étude, une première estimation des modifications de zonage du PLU se matérialiserait ainsi, sur un périmètre du projet de MEDCU de 21,9 hectares :

Zonage PLU	PLU Actuel	Après approbation MEDCU (estimation)
IIAUe	13,6 ha	1,02 ha (situé hors périmètre MEDCU)
N	3,85 ha	11,8
Nouveau secteur à urbaniser Arkinova	/	7,8
Secteur urbanisé Arkinova	/	2,3
UE3	19,29	16 (secteur situé hors périmètre MEDCU)
UT	0,7	/

La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du code de l'environnement.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Elle prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public.

Lorsque l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un de ses établissements publics ou de tout autre établissement public, comme c'est le cas pour la CAPB, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique.

En tant qu'autorité compétente, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a engagé, par décision du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 10 décembre 2022, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Anglet et fixant les modalités de la concertation (annexe 1 du présent dossier).

## Compatibilité du projet de MECDU avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU d'Anglet

Le PADD est la colonne vertébrale d'un PLU, c'est la pièce contenant les grandes orientations d'aménagement du territoire à court, moyen et long terme, à partir d'enjeux identifiés du diagnostic. Exposant le projet de la Commune, il détermine ses orientations en termes d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou encore de remise en bon état des continuités écologiques.

Dès son approbation en 2013, le PADD vise ce site, alors appelé « *Eco-parc des Landes de Juzan* », comme lieu ciblé pour le développement d'activités autour de l'éco-construction : « *En relation directe avec les structures de formation voisines dont l'université et le lycée Cantau, ce pôle d'activité bénéficiera d'un aménagement tirant le meilleur parti d'un environnement de grande qualité.* », point 1.2.3 – titre I.2 – Chapitre I.

Le PADD mentionne également les Landes de Juzan comme un espace à identifier au PLU pour des « lieux supports de projets d'aménagement éco responsables », projets fondés sur « *la mise en valeur paysagère, écologique et hydrologique du site* » qui « devront permettre une inversion du regard pour que la dimension environnementale constitue une opportunité et non une contrainte au développement. », point II.3.1-titre II.3-Chapitre II.

La présente procédure participe ainsi à la mise en œuvre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU d'Anglet, notamment sur 3 ambitions majeures :

- Diversifier l'offre de mobilité en développant les solutions de mobilité alternatives à l'automobile ;
- Replacer la nature au cœur de la qualité de ville ;
- Renforcer par le développement urbain, la diversité et les identités multiples du territoire anglois ;

Elle concerne la zone IIAUe désigné comme secteur de préservation de l'activité économique diversifiée prévu au PADD (cartes pages 6 et 16) sous l'intitulé « *Ecocampus des Landes de Juzan* », situé quasiment au cœur de l'agglomération angloise. Ce quartier a été identifié comme à développer à court terme.

La carte de synthèse illustre ces objectifs (voir page suivante) :



La CAPB envisage aujourd'hui de revoir le classement de la majeure partie de la zone IIAUe située dans les Landes de Jujan, cerné par le Lycée Cantau à l'Est, l'Université Montory au Nord, le front bâti de l'avenue de Maignon à l'Ouest et la plaine des sports de Girouette au Sud.

Au vu du projet, il y aura lieu de mettre en compatibilité les dispositions suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- Le zonage,
- Le règlement écrit,

- Les Orientations d'Aménagements,
- Le rapport de présentation.

#### **Pour le zonage :**

La CAPB envisage aujourd'hui d'ouvrir à l'urbanisation environ 8 hectares (projet en cours d'élaboration) de la zone IIAUe, surface dédiée à l'aménagement des voies et espaces publics ainsi qu'aux lots à commercialiser de la ZAC dont le dossier de réalisation est en cours. En effet, à l'heure actuelle, la zone IIAUe est fermée à l'urbanisation, seule une procédure d'évolution du PLU comme la présente MECDU, peut ouvrir cette zone.

A l'exception de l'équipement BMX (piste et locaux) qui garderait son zonage IIAUe car situé hors périmètre du projet, le reste de la zone IIAUe serait classé Naturelle (N). Cette dernière comprendrait les espaces boisés des terrasses de Juzan et Bellevue, ainsi que les « parcs et ruisseaux », futurs équipements paysagers dont la fonction sera la gestion mutualisée des eaux pluviales.

Une partie Ouest de la zone UT serait également classé N afin de permettre l'aménagement d'une « lentille d'eau », zone humide aidant la gestion du ruisseau du Busquet, cours d'eaux réunissant celui de l'Ester d'à Juzan, de Bellevue et de la Source des Basques, qui retrouvera alors son lit naturel grâce à un reprofilage de ses berges.

Enfin, une partie des Espaces Boisés Classés (EBC) pourrait évoluer afin de pouvoir réaliser ces aménagements de voiries, les espaces publics, les îlots constructibles et certaines ouvrages paysagers de collecte mutualisée des eaux pluviales.

#### **Pour le règlement écrit :**

La zone ouverte à l'urbanisation et le secteur déjà urbanisé Arkinova auraient des règles ayant vocation à accueillir uniquement des constructions destinées à la recherche, à l'innovation et à des activités secondaires et tertiaires, l'ensemble devant être liés à des entreprises de pointe à haute valeur ajoutée dans le domaine de l'écoconstruction et de l'éco-conception.

#### **Pour les orientations d'aménagements :**

Une orientation d'aménagement spécifique au projet est actuellement en cours d'élaboration.

Son objectif reposera sur une organisation phasée d'Ouest en Est de l'aménagement du site, dans le respect de ses caractéristiques naturels mais aussi afin d'atteindre les objectifs de qualité paysagère et urbaine désirées. Les îlots destinés à accueillir les constructions seront définis, tout comme les voies et espaces publics.

Cette orientation d'aménagement sera adaptée et complétée en fonction des orientations retenues à l'issue de la concertation préalable.

## LA CONCERTATION PRÉALABLE :

Le projet d'intégration de la ZAC Arkinova au PLU d'Anglet revêt un caractère d'intérêt général emportant l'adaptation du PLU avec la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme régie par les articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité du PLU d'Anglet doit faire l'objet d'une concertation préalable associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et permettant de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

En effet, les caractéristiques du projet (susceptible d'affecter une zone N et un Espace Boisé Classé) induisent la réalisation d'une évaluation environnementale portant sur les incidences sur l'environnement des évolutions du Plan Local d'Urbanisme.

La concertation préalable du public vise à : une concertation est un dispositif participatif dont l'objectif est de recueillir l'ensemble des avis des parties prenantes et/ou du grand public sur un projet, avant que la décision ne soit prise. L'autorité, qui veut prendre une décision, présente son projet aux personnes concernées et engage un dialogue avec eux. Elle reste libre de sa décision, mais s'engage néanmoins généralement à la justifier et à l'expliquer au regard du résultat de la concertation. Les formes prises par la concertation peuvent être très variables ainsi que la méthode d'animation.

En synthèse, deux objectifs sont visés :

- Informer le plus largement possible tous ceux qui peuvent être concernés (usagers riverains, élus, associations, acteurs économiques et organisations socioprofessionnelles...);
- Permettre l'expression des contributions du public.

Par délibération du conseil communautaire de la CAPB en date du 4 mars 2023, la concertation est organisée à partir du **lundi 20 mars 2023** et pendant toute la durée de l'élaboration du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Anglet avec le projet Arkinova.

Modalités d'information et de participation du public :

- Un avis d'information publié, au moins dix jours avant le début de la concertation indiquant les modalités ci-dessous retenues pour assurer la participation du public :
  - o Par voie dématérialisée sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ([www.communaute-paysbasque.fr](http://www.communaute-paysbasque.fr)) et de la Ville d'Anglet ([www.anglet.fr](http://www.anglet.fr));
  - o Par voie d'affichage sur le lieu du projet.
- Un avis d'information précisant la date, le lieu et l'heure de la réunion publique sera également publié, au moins 10 jours avant tenue de la réunion publique (non fixée pour le moment) :
  - o Par voie dématérialisée sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ([www.communaute-paysbasque.fr](http://www.communaute-paysbasque.fr)) et de la Ville d'Anglet ([www.anglet.fr](http://www.anglet.fr));
  - o Par voie d'affichage sur le lieu du projet.
- Un avis d'information sera enfin publié, au moins dix jours avant la fin de la concertation indiquant la date de fin de la procédure :
  - o Par voie dématérialisée sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ([www.communaute-paysbasque.fr](http://www.communaute-paysbasque.fr)) et de la Ville d'Anglet ([www.anglet.fr](http://www.anglet.fr));
  - o Par voie d'affichage sur le lieu du projet.

Ce présent dossier de concertation a pour objectif de présenter la synthèse des informations utiles à la compréhension du projet et d'engager la concertation sur ces bases.

Le dossier est évolutif, il sera complété au fur et à mesure de l'avancée des études.

Le public a accès au dossier de concertation :

- En version numérique, sur le site Internet de la CAPB dans l'onglet dédié aux concertations réglementaires (<https://www.communaute-paysbasque.fr/concertations-reglementaires-1>), accompagné d'un registre électronique afin que le public puisse faire part de ses observations et suggestions éventuelles.
- En version papier, au siège de la CAPB (15 avenue Foch à Bayonne) et en Mairie d'Anglet (Rue Amédée Dufourg à Anglet), accompagnés d'un registre papier, consultables par le public aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, en vue de recevoir ses observations et suggestions éventuelles.

Une réunion publique sera organisée à destination de l'ensemble des habitants dont la date sera communiquée ultérieurement selon les modalités suivantes :

Par un avis d'information précisant la date, le lieu et l'heure de la réunion publique sera publié, au moins dix jours avant la tenue de la réunion publique :

- Par voie dématérialisée sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ([www.communaute-paysbasque.fr](http://www.communaute-paysbasque.fr)) et de la Ville d'Anglet ([www.anglet.fr](http://www.anglet.fr)) ;
- Par voie d'affichage sur le lieu du projet.

## ANNEXES

1. Délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 10 décembre 2022 approuvant les objectifs de la poursuivis pour la mise en compatibilité du PLU d'Anglet et lançant la procédure de concertation préalable à la mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Anglet avec le projet de la ZAC Arkinova ;
2. Délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 4 mars 2023 modifiant les modalités de la concertation préalable à la mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Anglet avec le projet de la ZAC Arkinova ;
3. Avis d'information à l'ouverture de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU d'Anglet avec le projet de ZAC Arkinova ;
4. Diagnostic écologique actualisé ;