

# PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°7

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du 16 août au 18 septembre 2023 inclus



## **1-Rappel de l'objet de l'enquête**

### **1-1 Objet de l'enquête**

### **1-2 Type d'enquête**

## **2 - Déroulement de l'enquête**

### **2-1 Période**

### **2-2 Incidents survenus**

### **2-3 Information et participation du public**

### **2-4 Particularité du dossier**

### **2-5 Légalité de l'enquête**

### **2-6 Clôture de l'enquête**

## **3- Expression du public**

### **3-1 La synthèse quantitative**

### **3-2 L'enjeu des contre-propositions**

## **4- Analyse bilancielle**

### **4-1 Avantages du projet**

#### **4-1.1 Le respect du PADD**

#### **4-1.2 Le respect du principe de modification de PLU**

#### **4-1.3 La densification urbaine via l'utilisation d'une friche industrielle**

#### **4-1.4 Un projet ambitieux en termes de développement durable**

### **4-2 Inconvénients du projet**

#### **4-2.1 Une évaluation environnementale incomplète**

#### **4-2.2 Une absence de précisions dans les pièces règlementaires**

#### **4-2.3 Une modification de PLU non compatible avec le PLH**

#### **4-2.4 Le non respect du SCoT**

#### **4-2.5 Une servitude de mixité sociale assouplissant les contraintes**

#### **4-2.6 Un avantage de foncier public non exploité**

#### **4-2.7 La non-garantie d'adaptation de la production des logements aux revenus des ménages et l'incertitude sur le devenir des logements libres**

#### **4-2.8 La non acceptabilité sociale**

## **5- Avis du commissaire enquêteur**

## 1-Rappel de l'objet de l'enquête

L'avis personnel et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sont fondés sur le rapport détaillé précédent.

### 1-1 Objet de l'enquête

La modification n°7 du PLU d'Anglet porte sur :

- le réajustement de la limite de secteur UC1 au bénéfice de la zone UB,
- la création d'une servitude de mixité sociale S5,
- la création d'un secteur à plan masse n°21.

Elle concerne trois parcelles appartenant à la commune pour un total de 2ha 11a 88ca :

- BW n° 354 pour 4a01ca,
- BW n° 381 pour 67a17ca,
- BW n°382 pour 1ha40a70ca.

Le projet présenté a un triple objectif:

- permettre l'aménagement et la construction de 120 logements,
- concevoir un projet innovant et résilient face au changement climatique,
- assurer la bonne insertion (paysages, mobilités, stationnement ...) du projet dans son environnement immédiat et limiter les impacts environnementaux.

### I-2 Type d'enquête

Cette enquête publique relève des enquêtes établies dans le respect du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

## 2- Déroulement de l'enquête

### 2-1 Périodes

La modification n°7 du PLU a été engagée par l'agglomération du Pays Basque le 10 décembre 2022 à la demande de la ville d'Anglet du 18 octobre 2022.

Par ordonnance n° E23000038/64 du 24/05/2023, Mme la Présidente du Tribunal Administratif a désigné Madame Hélène SARRIQUET en qualité de Commissaire Enquêteur.

L'enquête publique unique s'est déroulée du 16 août au 18 septembre 2023 inclus, soit plus de 30 jours consécutifs, avec une consultation physique en mairie d'Anglet.

Les 4 permanences du commissaire enquêteur se sont tenues sur la base des horaires officiels suivants :

Mercredi 16 août 2023 de 9H à 12H,  
Vendredi 25 août 2023 de 9H à 12H,  
Jeudi 7 septembre 2023 de 9H à 12H,  
Lundi 18 septembre 2023 de 14H à 17H.

### 2-2 Incidents survenus

Cette enquête s'est déroulée dans une ambiance d'inquiétude et de rejet des riverains et habitants. Durant l'enquête, une banderole a été affichée sur le terrain. La radio et la presse écrite se sont faits l'écho de leurs inquiétudes et des réponses du maire.

A la clôture de l'enquête publique, 20 à 30 personnes manifestaient pacifiquement contre le projet devant la permanence du CE devant la mairie d'Anglet.

### 2-3 Information et participation du public

L'avis d'enquête publique a été affiché, dans la taille fixée par les textes sur les panneaux d'affichage de la ville d'Anglet, du siège de la CAPB et sur le site.

La publication de l'avis d'enquête publique est intervenue le 28 juillet 2023 avec rappel le 18 août 2023 dans Sud Ouest, édition Pays Basque et dans la République des Pyrénées. Les publications dans la presse ont donc bien été faites plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les huit premiers jours, conformément à l'article L 123-10 du code de l'environnement et suivants.

L'information du public s'est aussi faite de manière très claire et avec toutes les pièces du dossier via le site internet de la Communauté d'agglomération Pays basque: [www.communauté-pays-basque.fr](http://www.communauté-pays-basque.fr) avec le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/4754> pour le registre dématérialisé. Ce lien informatique

précisé dans l'arrêté de prescription de l'enquête permettait l'écriture et la transmission des courriels conformément à l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 codifiée.

Visas et paraphes du registre d'enquête et du dossier à soumettre à l'enquête publique ont été effectués avant le début de l'enquête.

#### **2-4 Particularité du dossier**

Le présent dossier de modification de PLU a fait l'objet d'une concertation préalable définie par la délibération de la CAPB du 10 décembre 2022. La concertation a eu lieu du 9 janvier au 10 février 2023 avec notamment 2 ateliers. Le bilan détaillé en a été dressé et arrêté le 4 mars 2023 par la CAPB. Le bilan du maître d'ouvrage et la délibération de la CAPB sont bien jointes au dossier d'enquête publique. Pendant l'enquête, quelques personnes ont remis en cause le bilan fait par le maître d'ouvrage. Deux personnes ont demandé par voie du registre dématérialisé la prorogation de l'enquête au motif de la période pour partie estivale. La périodicité à cheval sur août et septembre répondait à la nécessité d'informer tous les publics sur une commune littorale. Au vu du grand nombre de contributions, le CE a considéré que le public avait eu le temps de s'exprimer.

#### **2-5 Légalité de l'enquête**

La présente enquête publique s'est déroulée dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur à la date de la prescription de l'enquête, en termes de taille d'affiche et de publicité.

#### **2-6 Clôture de l'enquête**

Dans le cadre du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, le Commissaire Enquêteur a rencontré le Maître d'ouvrage dans la huitaine après la clôture de l'enquête publique, le 25 septembre 2023, pour lui remettre son PV d'observations. Une deuxième réunion s'est tenue le 5 octobre en mairie d'Anglet à la demande de M Olive, maire d'Anglet et en présence de 2 chefs de service.

Le maître d'ouvrage a rendu sa position le 6 octobre 2023.

### **3- Expression du public**

#### **3-1 La synthèse quantitative**

Le dossier dématérialisé pour cette enquête publique a fait l'objet de 2 683 visites et 212 contributions pour un total de 233 contributions, tous modes d'expression confondus. Pour mémoire, la précédente modification du PLU d'Anglet n°6 avait reçu en 2022 : 1 693 visites sur le site du registre dématérialisé et fait l'objet de 50 contributions dont 46 par voie dématérialisée

Le CE a reçu, pour la présente enquête publique, 18 personnes en permanences (dont 15 avec contributions sur le registre papier) et 6 lettres. Au total 45% des personnes (49,5% par rapport au seul registre dématérialisé) se sont exprimées sur ce dossier de manière anonyme, mais connaissant, à priori, bien le quartier ou la commune, au vu des commentaires faits.

Sur les 128 contributions (tous registres confondus y compris les courriers), s'exprimant de manière non anonyme :

- plus de 50% sont des riverains directs du projet (environ 30 riverains de la rue Hirigogne se sont exprimés contre le projet, une quinzaine de la rue des 4 cantons et environ 5 de la rue Lacoste),
- un peu moins de 50% habitent Anglet hors des 3 rues du périmètre de l'opération,
- 3% résident dans des communes du Pays basque hors Anglet.

Au vu de cette participation du public, le CE considère que le dossier a fortement motivé les habitants d'Anglet et du quartier concerné en particulier.

#### **3-2 Les contre propositions**

Au-delà des refus exprimés, cette enquête a la particularité d'avoir fait émerger des propositions qui représentent près de 24% des expressions du public.

Celles-ci concernent :

- l'urbanisme pour 36% avec majoritairement le maintien du PLU actuel,
- des demandes d'équipements publics pour 22%,
- l'environnement pour 30%,
- le logement pour 12%.

Les propositions font émerger la demande de maintien du PLU actuel avec l'acceptation d'un projet de 50 logements.

Il est certain que ces propositions relèvent parfois d'un positionnement Nimby en termes de refus de densification urbaine près de chez soi, la demande d'un parc public accroît aussi le confort du quartier. Mais le CE a aussi pu constater l'effort d'analyse des contestataires exprimant la volonté d'un autre projet urbain, des problématiques de flux de circulation, des besoins exprimés d'équipements publics, sportifs, pour les enfants, une demande de grand parc public et la prise de conscience de la nécessité de logement pour les locaux, allant jusqu'à proposer une opération 100% sociale sur ce terrain public à l'origine (à l'exception d'une personne qui refuse toute augmentation de logement social).

Au vu de ces éléments, le CE prend acte de l'expression défavorable au projet exprimée largement par le public, des contre-propositions émises et constate qu'il n'y a pas d'acceptabilité sociale pour cette modification de PLU.

## 4- Analyse bilancielle

L'évaluation de la modification n°7 du PLU s'appuie sur une analyse bilancielle des avantages et inconvénients du projet.

### 4-1 Les avantages du projet

#### 4-1.1 Le respect du PADD

Bien que le dossier ne fasse pas référence aux objectifs du Projet d'Aménagement et Développement Durable-PADD- du PLU de 2013, le CE a vérifié sa cohérence avec les orientations du PADD :

- 1<sup>ère</sup> orientation du PADD: *Faciliter l'accès à une offre de logements diversifiée et proposer un logement pour tous* avec ses déclinaisons inscrites au PADD : *adapter l'offre de logements à la demande émise, favoriser la mixité et la qualité de l'habitat*, est prise en compte dans ce projet de mixité sociale, le PADD ne fixant pas les seuils de mixité.

- 2<sup>ème</sup> orientation *Replacer la nature au cœur de la qualité de ville*.

Or, le projet soumis à enquête, participe d'une désimperméabilisation importante de l'existant (on passe de 82,50% à 50% de surface imperméabilisée) et d'une renaturation avec 200 végétaux et 40% de pleine terre pour une obligation de 35%, ce qui est cohérent avec l'orientation de replacer la nature au cœur de la qualité de la ville.

- La 3<sup>ème</sup> orientation du PADD *Renforcer par le développement urbain la diversité et les identités multiples du territoire anglois*. Le projet présenté répond bien à l'orientation de renforcement par le développement urbain, d'évolution et de renouvellement admises par le PADD dans son orientation 3, à savoir la capacité de la ville existante à se transformer, densification contestée par le public.

Et il convient, en complément, de rappeler que le Conseil d'Etat a déjà eu l'occasion d'indiquer que le règlement du PLU doit être cohérent avec le PADD, mais il précise aussi que l'inadéquation d'une disposition du règlement du PLU à une orientation du PADD ne suffit pas à caractériser une incohérence, compte tenu de l'existence des autres orientations ou objectifs.

Au vu de cette analyse, le CE constate la cohérence de cette modification de PLU avec le PADD.

#### 4-1.2 Le respect du principe de modification de PLU

Cette modification respecte les conditions de modification d'un PLU fixées aux articles L 153-36 à L 153-46 du code de l'urbanisme. En particulier, la modification ne concerne ni une modification des orientations du PADD (cf point précédent), ni la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou naturelle et forestière, ni la réduction d'une protection, éléments qui la feraient relever de la procédure de révision au sens des articles L 153-31 à L153-33 du code de l'urbanisme.

#### 4-1.3 La densification urbaine via l'utilisation d'une friche industrielle

Pour le CE, le projet participe au nécessaire recyclage urbain qui constitue un élément fort de la zéro artificialisation nette des sols-ZAN- imposée par la loi Climat et Résilience et à la volonté de construire la ville sur la ville. La renaturation de ce site, la construction sur une friche industrielle répondent aux orientations actuelles en matière de développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain et participent des avantages du projet.

#### 4-1.4 Un projet ambitieux en termes de développement durable

Le CE relève que le projet intègre la démarche Bâtiments durable Nouvelle-Aquitaine (BDNA) et vise 4 axes innovants :

#### 4-1.4 a Une volonté de limitation de l'impact carbone

La récupération d'une partie des bâtiments existants, la réalisation d'une partie du stationnement en superstructure, limitant les terrassements, le recours à des matériaux de construction bio-sourcés (bois/béton) participent de la limitation de l'impact carbone. Le travail sur l'orientation des bâtiments prenant en compte l'ensoleillement en période estivale participe de cet axe. Le projet vise aussi un haut niveau de confort et de qualité résidentielle pour les logements en :

- systématisant les logements traversants,
- prévoyant une plus grande modularité des espaces,
- avec des surfaces habitables plus grandes,
- et en prolongeant chaque logement par un espace extérieur.

#### 4-1.4 b Un projet à énergie positive

La création d'un réseau de chaleur basse température collectif pour le chauffage des bâtiments via un mix énergétique évitera de recourir aux énergies fossiles.

#### 4-1.4 c La résilience au changement climatique

Cet axe vise l'isolation des bâtiments, les matériaux et coloris employés ainsi que les végétaux qui participent à la résilience climatique.

Le CE prend acte du côté innovant de l'esquisse présentée, de son adaptation au changement climatique qui constitue un avantage réel.

#### 4-1.4 d La renaturation du site

L'aménagement prévoit de désimperméabiliser pour partie les 82,5% de béton :

- en enlevant la totalité des voiries,
- en assurant une gestion raisonnée des eaux pluviales par des noues,
- en permettant la plantation de 200 végétaux,
- en recréant des pelouses,

ce qui conduirait à 40% de terres perméables (pour 35% exigés) et 60% de sols imperméabilisés dont une partie sera traitée pour assurer une infiltration des eaux pluviales (cheminements, stationnements aériens). Pour le CE, cette renaturation améliorera nettement la situation actuelle.

Au vu de ces éléments, le CE prend acte des avantages du projet en termes de :

- respect du PADD,
- respect des conditions de modifications d'un PLU,
- réutilisation d'une friche industrielle avec objectif de densification,
- qualités en matière de changement climatique et adaptation à la transition énergétique.

## 4-2 Les inconvénients du projet

### 4-2-1 Une évaluation environnementale incomplète

Il ressort des nombreuses recommandations de la MRAe, sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement dans cette modification de PLU, que le dossier doit :

- compléter le résumé non technique par les scénarios alternatifs,
- rappeler les objectifs du PADD,
- fournir un bilan de la consommation des espaces,
- justifier que la construction de logements en densification sur le site se traduira par une réduction des besoins d'urbaniser des zones en extension,
- intégrer dans le PLU, les dispositions définies dans le projet d'aménagement opérationnel,
- préciser la disponibilité et la suffisance de la ressource en eau,
- démontrer la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents supplémentaires,
- traduire règlementairement les mesures visant à la désimperméabilisation des sols et à favoriser la résorption des eaux pluviales,
- joindre une carte des espaces protégés au titre de la loi littoral,
- identifier des arbres à conserver,
- ajouter des illustrations et photomontages permettant d'appréhender l'insertion paysagère du projet,
- préciser les niveaux sonores des nuisances et la pollution atmosphérique induits par le projet résidentiel,

- vérifier que la palette des végétaux prévus ne contient pas des espèces végétales à pollen allergisant,
- garantir l'adéquation de la future vocation de la zone de projet avec les éventuelles pollutions résiduelles du site,
- statuer sur la compatibilité du projet avec le PCAET adopté en 2021,
- traduire les éléments bioclimatiques du projet dans la modification de PLU,
- compléter le dossier par un bilan de l'efficacité de l'offre de transport public.

Au vu de ces éléments, le CE considère que le dossier soumis à enquête ne prend pas en compte l'ensemble des éléments nécessaires à une évaluation environnementale complète permettant de bien appréhender le triptyque ERC (Eviter, Compenser, Réduire) pour limiter au maximum les impacts, et, à ce titre, doit être complété.

#### 4-2-2 Une absence de précisions dans les pièces réglementaires

En complément des analyses complémentaires demandées par la MRAe, il apparaît au CE que le secteur de plan masse présenté et la modification minimum réalisée dans les pièces réglementaires du PLU (le règlement du PLU n'étant modifié que pour rajouter le secteur 21 dans les différentes règles de UB), ne garantissent pas la réalisation de l'esquisse d'aménagement.

Notamment, ces documents doivent être complétés sur la question des densités, du gabarit (hauteurs), de la répartition des logements par typologie, du pré-équipement des bâtiments en bornes de recharge électriques pour les voitures, du stationnement vélo.

De même rien ne garantit dans le document d'urbanisme et dans les pièces réglementaires, la réalisation des trois des axes d'innovation et leurs détails de mesures développés dans le dossier:

- chauffage des bâtiments via un mix énergétique,
- recours à des matériaux de construction bio-sourcés -bois/béton,
- majorité de logements traversants,
- orientation des bâtiments prenant en compte l'ensoleillement en période estivale,
- isolation des bâtiments,
- coloris employés adaptés à la résilience climatique....

Le MO, dans sa réponse aux services et au PV des observations ne s'engage pas dans cette voie et reste dans un futur hypothétique, l'intégration dans les actes de vente ne relevant pas du document d'urbanisme ni du droit de l'urbanisme.

Pour le CE, ces éléments méritent d'être intégrés soit dans le règlement soit dans le secteur à plan de masse.

#### 4-2-3 Une modification de PLU non compatible avec le PLH

Le respect du PLH n'est pas avéré sur les points suivants :

##### 4-2-3 a Le non respect du scénario contre-tendancier

Le PLH a fait le choix, pour les communes littorales, d'un objectif de production contenue et adaptée aux revenus des ménages :

**Ainsi, le choix est fait d'un scénario contre-tendancier qui vise à accompagner une autre répartition, quantitative et qualitative, de l'attractivité résidentielle grâce à une production de logements :**

- **contenue et adaptée aux revenus des ménages sur le secteur tendu de l'espace littoral, secteur où la production s'étaient fortement « emballée » sans être suffisamment maîtrisée dans les années 2000, ;**

Pour le CE, il reste à démontrer que ce renouvellement urbain ne va pas à l'encontre de *la production contenue de logements* des communes littorales exprimé dans le PLH. La présente modification de PLU ne démontre pas le respect d'une production contenue, d'autant que ce secteur n'était pas initialement comptabilisé pour une ouverture à l'urbanisation au PLU, le CE partageant la recommandation de la MRAe en la matière.

De plus, aucune argumentation ne confirme que les 54% de logements libres seront adaptés aux revenus des ménages du secteur et que l'ambition et l'exigence du PLH d'une offre orientée vers les besoins de la population locale et adaptée aux revenus des ménages du secteur soient bien prises en compte

##### 4-2-3 b La question du respect de l'objectif des 350 logements/an

La modification de PLU ne démontre pas comment ce terrain non fléché dans le PLU comme future zone résidentielle et donc non comptabilisé dans le développement urbain de la commune, entre dans l'enveloppe annuelle de 350 logements construits par an sur Anglet.

Pour apprécier le respect de cette contrainte, il appartenait à la commune de démontrer la situation annuelle voire sur la dernière période triennale, sachant que l'article L 302-8 du code de la construction et

de l'habitation précise que les périodes triennale s'entendent par tranche de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002.

#### 4-2-3 c La question du taux de production annuelle de logements sociaux

En sus d'une production annuelle de logements, le PLH fixe un taux annuel de production de logements sociaux :

2.3.3 Côte Basque Adour

Typologie communale détaillée	Communes	Moyenne annuelle de logts construits 2010-2018	Production annuelle de logts prévue 2021-2026	Taux de logement social à produire	Nombre annuel de logts sociaux à produire
Commune littorale	Anglet	532,3	350	51 %	180
Bayonne	Bayonne	758,6	500	35 %	175
Commune littorale	Biarritz	89,7	130	60 %	78
Commune littorale	Bidart	85,0	58	65 %	44
Polarité structurante du rétro-littoral	Boucaix	72,9	100	57 %	57
		1 538,0	1 148,0	46,5%	534,0

PLH Pays Basque  
Programme local de l'habitat  
Sécheresse 2018-2020

La présente modification de PLH, qui prévoit 40% de logement social, n'apporte pas la preuve que le taux annuel de logement social de 51% est bien respecté

Ce projet ne prend pas en compte le programme d'actions du PLH notamment de *massifier et répartir l'offre locative sociale (action C1)*.

#### 4-2-3 d Le non respect des 30% de logements locatifs sociaux

Concernant la ventilation du projet de 10% de LLS et 30% de BRS, le PLH 2021-2026 précise :

On rappellera également :

- o que ces principes sont à appliquer à la programmation globale de logements sociaux par période triennale de chaque commune, non par programme immobilier social ;
- o que pour les communes carencées, toutes les opérations de plus de 12 logements (ou 800 m2 de plancher) doivent intégrer au moins 30 % de logements locatifs sociaux, hors PLS.

Ainsi, les principes de taux minimum de PLAI et de taux maximum de PLS sont bien à appliquer par période triennale, non par programme immobilier social, comme le rappelle le MO. Toutefois, le PLH précise que, pour les communes carencées (Anglet faisant partie des 15 communes carencées), toutes les opérations de plus de 12 logements doivent intégrer au moins 30% de LLS, hors PLS.

Or, l'opération qui concerne plus de 12 logements ne respecte pas les 30% de LLS.

Le CE acte que le projet ne respecte pas les 30% de LLS pour toutes les opérations et que le projet est disruptif par rapport à la prise en compte de la problématique du besoin de logement social locatif exprimé par le PLH.

Au vu de ces éléments, le CE considère que cette modification de PLU n'est pas compatible avec le PLH en vigueur sur la prise en compte du scénario de rupture pour un avenir apaisé, sur la production adaptée à la demande de logements pour les locaux et que le projet ne s'inscrit pas dans la trajectoire visée par le PLH pour la commune d'Anglet.

#### 4-2-4 Le non respect du SCoT

Concernant le SCoT, le CE a pu constater que ce document stipule que *les prescriptions limitatives en matière de développement urbain au sein du projet de territoire, seront assurées dans le cadre du PLH*, cadre du PLH rappelé aussi dans l'orientation Optimisation des programmes d'aménagement du SCoT. Sur la base des arguments précédemment développés par rapport à la non compatibilité de la présente modification du PLU avec le PLH, le CE considère que la modification n°7 remet en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

#### 4-2-5 Une servitude de mixité sociale assouplissant les contraintes

##### 4-2.5 a Vis-à-vis des autres servitudes de mixité sociale

La présente modification de PLU assouplit de manière importante les principes appliqués aux précédentes servitudes de mixité sociale mises en place dans le PLU au fur et à mesure des projets. La répartition prévue, de 30% de BRS et 10% de LLS, sur un foncier à l'origine public n'est pas dans la trajectoire visée jusqu'à ce jour en matière de logement locatif social dans les servitudes de mixité sociale précédentes qui fixent la jauge entre 30% de LLS et même 40% pour la servitude S4 voisine de la S5 (rue Hirigogne et des 4 cantons).



Cette rupture de normes par rapport au LLS, vis-à-vis des autres secteurs de mixité sociale de la commune, va à l'encontre de la poursuite affichée de l'effort de la commune en la matière.

#### **4-2.5 b Vis-à-vis du secteur de diversité sociale**

Le terrain se situe déjà en secteur 1 de diversité sociale au titre de l'article L 123-1, 16° du CU (annexe F4 du règlement) et est déjà soumis en termes de programme d'opération de plus de 1 000 m<sup>2</sup> à 30% de LLS et 10% de logements en accession aidée, secteur 1 dont il n'est pas précisé la modification dans le présent dossier ni dans les pièces règlementaires du PLU.

Le CE constate que le projet d'emplacement réservé S5 pour mixité sociale prévoit une répartition en deçà du secteur 1 et crée un emplacement réservé pour servitude de mixité sociale plus souple que la situation actuelle, avec comme seule justification l'équilibre technique et financier de l'opération, créant ainsi une rupture dans l'effort de production de logements sociaux.

Pour le CE, la présente modification en termes de LLS, va à l'encontre des règles du secteur 1 de diversité sociale ou ne s'harmonise pas avec la politique mise en place dans les autres emplacements réservés de mixité sociale.

#### **4-2-6 Un avantage de foncier public non exploité**

Le foncier, point d'achoppement des différentes opérations d'urbanisme en centre ville est ici maîtrisé car appartenant à la commune au titre de l'ancien CTM, ce qui constitue un avantage certain pour pouvoir résoudre l'équation impossible entre transition écologique et logement social (pour tous) (cf avis du bureau syndical du SCoT avec proposition de VEFA).

Pour le CE, l'avantage du statut foncier de propriété communale des 2 ha concernés aurait dû permettre de parvenir à une opération exemplaire conciliant les exigences entre transition écologique qu'impose le réchauffement climatique et la nécessité de proposer des logements adaptés aux revenus des ménages du secteur (avec respect des 30% de LLS en zone carencée).

#### **4-2-7 La non-garantie d'adaptation de la production des logements aux revenus des ménages du secteur et l'incertitude du devenir des logements libres**

Au vu de la réponse du MO qui ne garantit pas le devenir des 54% de logements libres, dans le contexte législatif et réglementaire actuels, le CE pense que la question épineuse du devenir des logements libres, aggravée par la situation actuelle des prix du marché, va accroître l'écart entre résidences principales et résidences secondaires qui atteignent déjà 16% à Anglet. Le taux majoritaire de logements libres participe à faire du logement social (LLS) le parent pauvre de cette opération qui se veut exemplaire.

Si tel était le cas, le projet, sur un terrain public à l'origine, contribue à accentuer l'attractivité d'Anglet sans répondre aux besoins identifiés dans le PLH concernant le logement.

#### **4-2-8 La non acceptabilité sociale**

Le CE constate que le public, qui s'est exprimé, s'est mobilisé, quasiment à l'unanimité, contre le projet (sur 233 contributions, 232 avis négatifs, une seule personne approuve le projet tout en demandant de le réduire). Les riverains ont constitué un collectif, ont apposé une banderole sur le terrain et manifesté pacifiquement devant la mairie à la clôture de l'enquête.

Informés du projet dès la concertation début 2023, ils ont, dès le début, exprimé leurs réticences réagissant d'abord en mode Nimby (Not in my backyard) contre ce projet à proximité de chez eux.

Le CE a pu constater que les 5 grands thèmes traités dans les différentes contributions (dont les contre-propositions) sont argumentés sur:

- la contestation de la politique menée en matière d'habitat à l'échelle de la commune,
- les impacts négatifs du projet en termes de flux, de circulation, de stationnement, d'aggravement de la spéculation et du phénomène des résidences secondaires, de nuisances liées aux points de stockage des déchets, à la pollution, qualité de l'air, bruit, aux animaux de compagnie,
- la dégradation du cadre de vie du quartier,
- les non respects du dossier, vis-à-vis de la concertation, du PADD, des documents supra-communaux.

Au-delà du réflexe de défense, le CE note que la présente enquête publique a mis en exergue une approche urbaine différente, un examen de la zéro artificialisation élargi au-delà du projet lui-même, au nouveau CTM.

Pour le CE, malgré la concertation réalisée, le projet reste fortement décrié et la forte contestation exprime un rejet du développement immobilier, un refus de la densification, de la modification du paysage urbain et de l'asphyxie urbaine. Globalement, le public qui s'est exprimé accepte la réutilisation de cette friche urbaine, l'urbanisation du terrain avec maintien de la qualité des bâtiments et logements dans un projet adapté au PLU actuel.

Au vu de ces éléments, le CE relève la non-acceptabilité sociale de la modification n°7 du PLU.

Pour le CE, l'ensemble des inconvénients de la présente modification du PLU :

- évaluation environnementale incomplète,
- manque de précisions des pièces réglementaires ou du secteur à plan de masse pour traduire la qualité du projet,
- non-comptabilité de cette modification de PLU avec le PLH et par voie de conséquence avec le SCoT,
- rupture dans la progression d'effort vis-à-vis du logement social dans un secteur de diversité sociale,
- non exploitation de l'avantage du foncier public dans un contexte de logement tendu,
- absence d'adaptation de la production des logements aux revenus des ménages du secteur et incertitude sur le devenir de plus de la moitié du programme,
- non acceptabilité sociale,

démontre que ce projet, de qualité, ne répond toutefois pas à l'intérêt général.

En conclusion, l'analyse bilancielle faite démontre, malgré des avantages certains, un bilan défavorable pour cette modification de PLU.

### 5- Avis du commissaire enquêteur

Considérant que la modification n°7 du PLU d'Anglet, afin de permettre l'aménagement de l'ancien centre technique municipal, induit :

- le réajustement de la limite de secteur UC1 au bénéfice de la zone UB,
- la création d'une servitude de mixité sociale S5,
- la création d'un secteur à plan masse n°21,

Compte tenu des éléments détaillés dans le rapport du commissaire enquêteur, concernant notamment ces 3 points de modification,

Considérant que l'analyse bilancielle et les conclusions motivées qui précèdent démontrent un bilan défavorable pour cette modification n°7 du PLU,

le Commissaire Enquêteur émet sur le projet de modification n°7 du PLU d'Anglet, tel que présenté:

**UN AVIS DEFAVORABLE**

**Fait à BAYONNE le 16 octobre 2023**

**Le Commissaire Enquêteur**



**Hélène SARRIQUET**