

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE - VILLE D'ANGLET

### Atelier thématique n°1 : Renaturation du site et espaces publics

Jeudi 19 janvier 2023

Compte-rendu de l'atelier

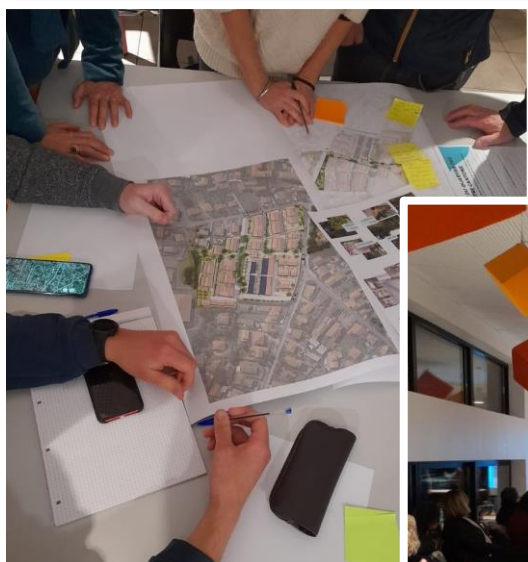
---

#### INTERVENANTS

- Stéphane GATY, chef de projet urbain à la Direction du développement urbain de la Ville d'Anglet
- Paul Henry VERDIER, architecte (Aldebert Verdier Architecte)
- Delphine LASSERRE, paysagiste concepteur
- Diane BEUCARD, Directrice et animatrice NEORAMA

#### PARTICIPANTS

47 participants se sont présentés au premier atelier, parmi lesquels principalement des riverains du projet habitant rue des Quatre Cantons ou rue d'Hirigogne ainsi que des habitants de la commune intéressés par l'actualité du projet.



## OUVERTURE

---

*Claude OLIVE, Maire d'Anglet*

M. le Maire, Claude OLIVE, a introduit cette première rencontre de concertation sur le projet des Quatre Cantons en rappelant quelques éléments de contexte sur le site du projet. Il s'agit d'un site de 2 hectares artificialisé à 80%, qui accueillait l'ancien Centre Technique Municipal, aujourd'hui déménagé dans la zone d'activité de Melville Lynch.

La ville a souhaité saisir cette opportunité foncière pour répondre aux enjeux de construction liés à la demande de logement et de logements sociaux et investir cette surface de façon maîtrisée.

Pour ce faire, la ville a lancé en juillet 2021 une procédure de dialogue compétitif basée sur un cahier des charges inscrivant les conditions d'aménagement relatives à de l'écoconstruction prenant en compte la préservation de l'environnement et un bilan carbone maîtrisé.

Après un travail technique entre les 5 candidats retenus à participer au dialogue et la ville d'Anglet, pour répondre précisément à l'ensemble de ses conditions, c'est le groupement EDEN/PROMOTION / ALDEBERT VERDIER Architectes / Jacques BOUCHETON Architectes qui a été retenu.

---

*Diane BEAUCARD, Animatrice NEORAMA*

Diane BEAUCARD, animatrice, a présenté l'objectif de ce premier atelier axé sur le thème de la renaturation du site et des espaces publics. Il a été rappelé qu'un second atelier est prévu **le 2 février 2023** pour aborder **la question des usages, de la circulation et du stationnement**.

De cette manière, la soirée s'est déroulée en trois temps :

1. Un temps de présentation des grandes caractéristiques du projet.
2. Un temps de précisions sur la renaturation du site et des espaces publics.
3. Un temps participatif pour recueillir l'avis des participants autour du thème dédié.

## INTRODUCTION

---

**Le déménagement du Centre Technique Municipale, une opportunité foncière :**

Dans un premier temps, la Ville a présenté les caractéristiques d'implantation du projet, à savoir, une localisation prévue sur l'ancien site dédié au Centre Technique Municipal situé rue des Quatre Cantons, au croisement des rues d'Hirigogne et des Quatre Cantons. La superficie du site comprend 2 hectares qui ont vocation à accueillir un projet de quartier résidentiel, innovant, durable et résilient.

Dans le cadre de ce projet, la collectivité a pour ambitions :

- **Une densité mesurée** assurant son intégration dans le tissu urbain existant. Construire des logements collectifs en R+3 progressifs uniquement sur le secteur sud pour impacter le moins d'habitations.
- **La renaturation d'un site**, aujourd'hui totalement imperméabilisé pour proposer des espaces publics et privés plantés.
- **Un impact carbone limité** de l'opération avec une récupération et une revalorisation des bâtiments et matériaux existants sur le site. La halle centrale servira notamment de parking silo. Des stationnements seront prévus en rez-de-chaussée des bâtiments pour éviter de creuser sur la totalité du site.
- **Un quartier à énergie positive** grâce à des études précises sur la gestion énergétique du quartier, le projet sera équipé d'un système collectif connecté à une chaufferie bois et à des panneaux solaires placés sur la halle existante.
- **Des logements traversants** et évolutifs pouvant s'adapter à l'évolution des ménages.

## LE DIALOGUE COMPETITIF POUR CONSTRUIRE LE PROJET

---

Afin de répondre à ces ambitions, la collectivité a mené en juin 2021 un dialogue compétitif avec différents groupements de promoteurs, architectes et paysagistes sur la base d'un appel à candidature qui a reçu au total 24 dossiers.

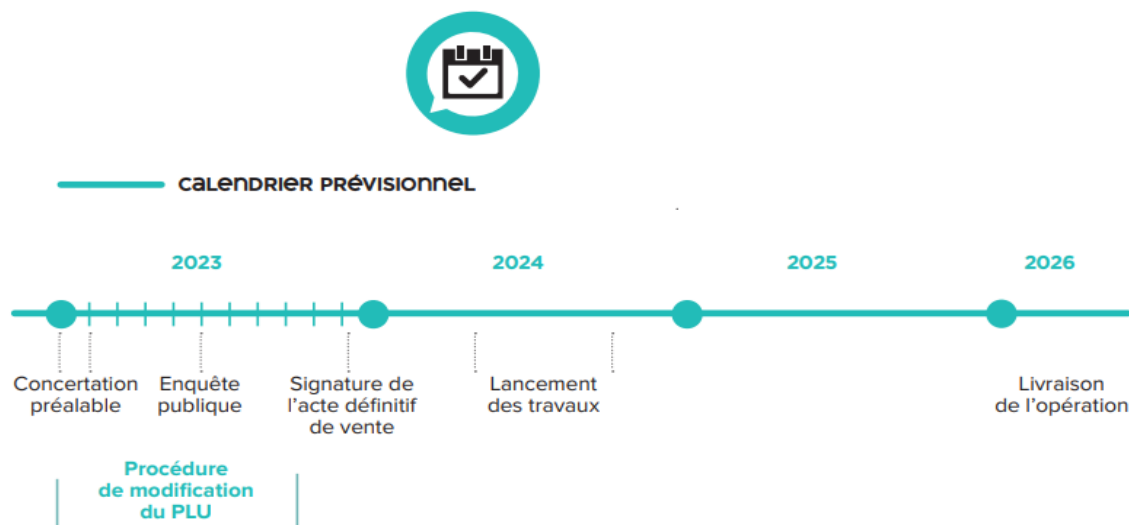
Après une phase de dialogue avec cinq candidats, une commission de 8 élus, la présence d'un architecte conseil de la ville et NOBATEK, le lauréat fût nommé en CAO en novembre 2022.

Ce dispositif a permis à la collectivité de pouvoir travailler étroitement avec le promoteur sur les solutions qui répondront au mieux à ses besoins.

Il a été rappelé qu'une procédure de dialogue compétitif donne lieu obligatoirement à des échanges en cercle fermé ce qui ne permet aucune communication publique durant cette période.

Le dialogue compétitif ainsi mené doit permettre à terme une cession foncière pour l'aménagement de la parcelle avec l'obligation de respecter les orientations du projet.

## LE CALENDRIER PREVISIONNEL



Du 9 janvier au 10 février 2023 le projet est en phase de concertation préalable pour préparer le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## LE PROJET URBAIN POUR LES QUATRE CANTONS

Le projet urbain intègre les principes de la ville jardin présentant des objectifs de renaturation. La surface plancher totale prévisionnelle est d'environ 7 600m<sup>2</sup> à dominante résidentielle.

Pour ce faire environ 190 places de stationnement sont envisagées pour un total de 117 logements répartis en logements libres, sociaux et à prix maîtrisé. La hauteur maximale des bâtiments atteindra le R+3 sur une partie d'un seul ensemble immobilier, le reste des bâtiments sera composé de RDC, R+1 et R+2.

Le projet ne prévoit pas de recréer une centralité, mais propose deux ensembles de rez-de-chaussée pouvant intégrer des fonctions complémentaires de type tiers lieux et espaces associatifs.



## LA MODIFICATION DU PLU

---

Aujourd'hui, la zone concernée est classée en UC1 au PLU d'Anglet. La volonté de la collectivité est de modifier le PLU pour intégrer ce foncier à la zone UB située en continuité et d'instaurer un secteur à plan masse pour tenir compte des caractéristiques du projet. Cette modification ne portera pas sur la totalité des règles du PLU, elle se concentrera sur l'ajustement des règles de hauteur et d'implantation des constructions, qui évolueront à la marge pour garantir l'épannelage des hauteurs. Les règles actuellement en vigueur pour le stationnement et la pleine terre seront inchangées et mises en œuvre dans le cadre de ce projet.

## LES MODALITES D'INFORMATION ET DE CONCERTATION

---

La Ville rappelle ensuite les grandes étapes réglementaires de la démarche en précisant que la phase actuelle du projet concerne la concertation préalable sur la modification du PLU, qui est régie par le Code de l'urbanisme.

Les prochaines phases réglementaires suivantes porteront sur :

- La finalisation du projet
- La rédaction du projet de modification du PLU
- L'évaluation environnementale du projet et la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
- La consultation des personnes Publiques Associées (PPA)
- L'enquête publique (été 2023)
- La mise à jour du dossier au regard des avis PPA et/ou de l'enquête publique
- La présentation du projet de modification du PLU en Conseil Municipal, puis au Conseil Communautaire de la CAPB pour approbation.

Les objectifs de cette concertation préalable sont :

- ➔ D'informer le plus largement possible sur le projet via les temps de présentation et le dossier de concertation disponible sur le site internet d'Anglet et de la CAPB, ainsi qu'en version papier à la mairie d'Anglet et au siège de la CAPB.
- ➔ De permettre l'expression de tous en recueillant les remarques, questionnements et avis via les registres de contributions et le cahier des acteurs disponibles sur le site internet et en version papier à la mairie d'Anglet et au siège de la CAPB.
- ➔ D'inviter à participer aux réflexions du projet lors de deux ateliers participatifs prévus **le 19 janvier et le 2 février.**

## TEMPS D'ÉCHANGES

---

*Diane BEAUCARD, NEORAMA*

Les participants ont pu poser leurs questions avant le temps de présentation plus détaillé des objectifs de renaturation du site et des espaces publics.

### ➤ Le mât

***Des participants se sont questionnés sur le devenir des antennes radiophoniques placées sur le pylône métallique en cœur de quartier, dont le positionnement était à l'époque justifié par l'absence d'habitations. Les risques sanitaires engendrés par un tel équipement à proximité d'habitations ont également été signalés.***

L'équipe projet a apporté la garantie que les antennes seront entièrement démantelées et qu'un travail avec SFR est en cours pour leur déplacement sur d'autres secteurs. La conservation du pylône comme élément du paysage urbain est en cours de questionnement mais rien n'est acté sur ce point.

### ➤ Le plan masse

**Des précisions concernant le plan masse ont été demandées à plusieurs niveaux :**

#### - La définition d'un logement évolutif :

Les logements évolutifs permettent de répondre à l'évolution d'un foyer. En fonction de la structure du logement, il sera possible de le réaménager en augmentant ou diminuant le nombre de pièces compte-tenu de l'organisation des bâtiments et de la composition mixte de la structure (bois ou béton).

#### - Les types de logements prévus et leur diversité :

Le projet prévoit une diversité des formes de logements, collectifs, intermédiaires et individuels.

Des petites maisons individuelles accolées les unes aux autres sont prévues, dont certaines au sein d'une partie de la halle conservée consisteront en un « volume capable »<sup>1</sup>, laissant une entière liberté en matière d'agencement intérieur et de configuration des pièces.

D'autres bâtiments existants seront aussi conservés, tels que trois garages situés en fond de site et le logement de la gardienne.

#### - Le nombre, le positionnement et la hauteur des bâtiments en R+3 :

Au total trois bâtiments R+3 (12 mètres de hauteur) reliés par une coursive sont prévus sur le projet. Leur emplacement est envisagé au centre du projet de manière à limiter les vis-à-vis

---

<sup>1</sup> Le « volume capable » est une nouvelle forme de logement neuf proposé « inachevé » à la vente, permettant au futur habitant d'organiser l'espace en fonction de l'évolution de ses besoins. Le « volume capable » a l'avantage d'être en moyenne 30% moins cher à l'achat qu'un logement neuf, tout en respectant les mêmes normes de qualité de construction qu'un bien neuf classique.



directs avec les habitations riveraines. Leur construction intégrera la notion d'épannelage progressif sur un principe de terrasses évitant l'effet massif d'un R+3 en un « bloc ». Concernant le positionnement des bâtiments, le plan masse est aujourd'hui arrêté dans ses grands principes, un travail d'affinage sera possible à l'issue de la concertation, au regard des contributions apportées. Ce dernier prend en compte les études liées à la bonne gestion des eaux pluviales et des accès.

- **La distance entre les habitations existantes et les premiers bâtiments du projet :**

Les distances et hauteurs des constructions ont été établies au regard des propriétés riveraines et dans un souci d'intégration paysagère de l'opération.

- **L'intérêt d'ouvrir un cheminement transversal :**

L'hypothèse présentée ce jour est de créer un cheminement piéton et cyclable pour permettre une traversée du quartier sous couvert de l'accord préalable des propriétaires concernés. Ce sujet est soumis à la concertation et pourra évoluer en fonction des retours.

*Ces éléments de réponse ont suscité des réactions chez des participants qui souhaitent rappeler que l'ouverture du projet vers le sud s'effectue sur une parcelle aujourd'hui propriété privée.*

➤ **Les stationnements et circulation**

***Des inquiétudes et questionnements ont été exprimés vis-à-vis des 190 places de stationnements prévues par le projet et des flux que vont générer les 117 nouveaux logements. Un point d'alerte est apporté sur l'état actuel du secteur en matière de circulation et de stationnement, qualifié comme étant déjà difficile.***

***Les participants ont souhaité savoir si le nombre de places de stationnement était susceptible d'évoluer.***

Le nombre de stationnement a été organisé et quantifié en fonction des modalités définies dans le PLU existant permettant ainsi de définir un nombre de stationnement privatifs et un nombre de places « visiteurs ». L'ensemble du besoin réglementaire est ainsi intégré dans l'emprise du projet.

- **L'accès prévu au quartier :**

**Des précisions sur l'accès prévu au quartier ont été demandées par les participants, en spécifiant que la rue d'Hirigogne ne pouvait être la seule voie d'accès.**

La rue d'Hirigogne servira d'accès à une partie des logements et restera à double sens. Un autre accès est prévu rue des 4 Cantons avec un rétablissement en double sens d'un tronçon de la voirie pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules.

- **Les places visiteurs :**

**Les participants ont interrogé la prise en compte du nombre de places dédiées aux visiteurs dans le cadre du projet.**

En complément des places résidents, le projet prévoit bien des places visiteurs, conformément à la règle établie dans le PLU actuel.

➤ **La modification du PLU**

**Des demandes de précisions quant aux raisons d'apporter des modifications au PLU ont été exprimées. Certains participants s'estiment lésés par l'évolution d'un PLU qui faciliterait la construction de R+3 dans le futur. En effet, des demandes de surélévation ont été refusées car elles dépassaient la hauteur autorisée dans le PLU actuel.**

La modification du PLU compte parmi ses enjeux, le développement d'une opération d'aménagement d'intérêt général. Ce projet sur 2 hectares, outre le fait de participer de la résorption des friches urbaines, prévoit notamment la construction de logements sociaux, permettant la modification du PLU selon les règles fixées par le Code de l'urbanisme.

➤ **Le programme :**

- **La part de logements sociaux et libres :**

**Les participants ont ensuite interrogé la proportion de logements sociaux et de logements libres prévus dans le projet.**

Le pourcentage de logements sociaux est de 40%, la part de logements libres « à prix maîtrisé » est prévue à 6% et les logements libres sont estimés à 54%.

*Ces éléments de réponse ont suscité des réactions chez un participant qui souhaite alerter la mairie sur le manque d'ajustement du projet aux besoins de logements des Anglois.*

- **Le nombre de logements :**

**Des réserves ont été exprimées quant à la densification de l'habitat prévue dans la zone au détriment de la qualité de vie. Les participants souhaitent que le nombre total de logements (117) soit revu à la baisse.**

La surface de plancher présentée est fixée pour maintenir l'équilibre de l'opération. Rapporté à la surface du terrain, le travail présenté, s'inscrit dans un équilibre entre la volonté de la Ville de maintenir une densité limitée et la faisabilité d'une opération de construction sur un site présentant aujourd'hui des pollutions et des bâtiments partiellement amiantés.

*Un participant a fait remarquer qu'à moins de 200m du projet envisagé, un autre projet d'aménagement est prévu en R+3, sur le site de CBA. L'évolution du flux de circulation devra prendre en compte ce projet.*



*Un second participant a rappelé un ancien projet d'aménagement de R+3 situé au rond-point de Picard 6 ans auparavant. Ce projet a été préempté par Monsieur le maire pour éviter la construction d'un trop grand nombre de logements et de voitures. Le participant a manifesté son incompréhension liée au projet actuel qui double les ambitions de logements.*

- **L'usage des rez-de-chaussée des bâtiments**

**Des précisions ont été demandées concernant l'usage des bas d'immeuble :**

L'atelier participatif du jour a pour objet d'échanger sur l'usage des espaces publics et le lien entre les espaces privés et publics. L'hypothèse actuelle est de dédier ces espaces à des fins associatives (café associatif, salles à disposition). Il s'agit du sujet du prochain atelier pour échanger avec les participants sur leurs souhaits concernant ces rez-de-chaussée.

➤ **Le dialogue compétitif :**

**L'absence d'intégration de riverain durant le dialogue compétitif est regrettée par certains riverains.**

Le dialogue compétitif s'est déroulé durant un an. Sa réalisation doit s'effectuer en cercle fermé, ce qui interdit toute communication extérieure.

➤ **La phase de chantier :**

**Des inquiétudes et des interrogations ont été manifestées par rapport aux accès prévus pour la phase de chantier.**

A ce jour l'équipe projet n'a pas de dispositif précis à communiquer mais un travail sera effectué en amont des travaux.

## **PRESENTATION : RENATURATION DU SITE ET ESPACES PUBLICS**

*Paul – Henry VERDIER architecte et Delphine Lasserre paysagiste*

Paul-Henry VERDIER, a apporté des précisions sur la stratégie de renaturation et de désimperméabilisation du site.

Il a été rappelé qu'en 1927 le site était une zone maraîchère. Aujourd'hui, cette zone est complètement imperméabilisée. L'objectif de l'opération est de réintégrer des zones de pleines terres (8 300m<sup>2</sup>) et perméables (10 000m<sup>2</sup>) pour développer des zones paysagères réparties entre jardins publics, jardins privés et potagers.

Le plan masse en annexe (annexe 2) illustre en gris les voies imperméables qui permettront l'accès aux véhicules et aux espaces de stationnement.

La place de l'eau et le traitement du ruissellement ont été étudiés avec un principe d'infiltration de l'eau sur site via la mise en place de noues paysagères.

### **Le processus de renaturation**

Delphine LASSERRE paysagiste, a pu expliquer le processus de renaturation dont l'objectif est de tendre vers une ville jardin mélangeant végétaux, eau et sols.

Pour ce faire, le groupement a opéré un travail sur la récupération de tous les matériaux existants sur site (pleine terre, concassé) afin de créer des sols dans lesquels des végétaux pourront être plantés en limitant ainsi l'apport de sols extérieurs au site.

La gestion de l'eau infiltrée du site et la présence des végétaux créeront des îlots de fraîcheur qui pourront participer de la limitation des températures estivales.

La plantation sera progressive avec différentes densités et différentes strates de végétaux. Elle a été étudiée pour s'adapter aux vents dominants et à l'exposition du site. Les bâtiments et leur configuration ont également été envisagés en réponse aux courants d'air avec la création de couloirs de ventilation.

### **La palette végétale**

La palette végétale présentée aux participants fait l'état des lieux des végétaux locaux qui participeront à la renaturation du site.

Des couvre-sols et des strates plus hautes seront ajoutées pour réaliser des limites entre les différents espaces et des arbres seront implantés pour apporter l'ombrage et la fraîcheur au quartier. Au total, 120 arbres et arbustes fruitiers seront plantés avec un travail d'étagement permettant notamment d'agrémenter les cheminements.

### **Requalification de l'espace public**

L'objectif de la requalification du site est de générer un cœur fédérateur au centre du quartier avec une identité adaptée aux éléments avoisinants (matériaux, codes architecturaux, ambiances).

Le processus prévoit une ouverture et une reconnexion du site à sa périphérie via différents accès et voiries. L'intérêt est de rendre le quartier accessible de façon maîtrisée aux piétons, aux voitures en prévoyant des continuités depuis la rue des Quatre Cantons et d'Hirigogne.

## **TEMPS PARTICIPATIF : LES CONTRIBUTIONS THEMATIQUES**

---

Le temps participatif proposait aux participants de se répartir en sous-groupes. Chaque équipe avait pour objectif de s'approprier et qualifier l'espace public et le cheminement traversant proposé. Pour ce faire, chaque table avait pour support : le plan masse du projet, le plan masse mettant en évidence le cheminement, ainsi qu'un récit à compléter sur plusieurs thématiques. Ce temps d'atelier a permis de soulever plusieurs remarques générales détaillées ci-dessous et classées par grandes thématiques.

*Les contributions notées ci-dessous sont des remarques et contributions retranscrites avec fidélité : des avis contradictoires sont donc présents.*

### **DESTINATION DES LOGEMENTS**

- Demande d'apport de précision sur le type de logements prévus, pour quels locataires ou propriétaires ? Anglois ou touristes.
- Pourquoi ne pas mettre plus de maisons ?
- Plan dézoomer des circulations camions pour le chantier

### **OPPORTUNITÉ DU CHEMINEMENT**

- Le cheminement proposé débouche sur un terrain privé.
- Traverser pour aller où ? Cet axe n'est pas utile
- Intérêt pour permettre aux parents avec poussette/enfants de prendre le chemin traversant pour éviter la circulation.
- Attention sur le traitement du chemin car dénivelé important en bout (3/4m)

### **LES AMBIANCES PAYSAGERES**

Les ambiances souhaitées dans le quartier ressemblent à :

- Un bosquet (x2)
- Un sous-bois

Pour générer un sentiment de :

- Calme (x3)
- Fraicheur

### **LES REVÊTEMENTS AU SOL**

Les types de sols souhaités :

- Sol naturel (x2)
- Gravillonnée (entrée et sortie pour bloquer les scooters et les trottinettes)
- Béton
- Gravier
- Stabilisé
- Copeaux pour les accès secondaires

### **LES MODES DE DEPLACEMENTS PRIVILEGIÉS :**

- A pied (X4) (sans pour autant que ce quartier devienne un lieu de promenade)
- A vélo (risque que cela fasse venir les scooters)
- Interdire le cheminement aux deux roues motorisées
- Pas de nécessité à faire des pistes cyclables parce que tout le monde va marcher dessus et cela va générer des conflits d'usages

### **LA VEGETALISATION :**

- Jardin arboré
- Haie paysagère

- Pin parasol
- Mimosa
- Avoir une grande diversité végétale et locale
- Prévoir une palette végétale adaptée au changement climatique en restant endémique
- Pittosporum (exotique envahissante)
- Pas de pins maritimes (risque de chenilles)
- Création de jardin partagé avec accompagnement pour tendre vers des pratiques permacoles (risque d'être délaissé si pas d'entretien)
- Imaginer un système de sensibilisation pédagogique, ludique et écologique (importance des noues, diversité des plantes)

### **LE MOBILIER :**

- Table de pique-nique (x3)
- Jeux pour enfants (x3)
- Banc (x2)
- Prévoir un point d'eau au centre de la place
- Prévoir des passages à faune réguliers (hérissons, batraciens)

### **LE MAT DE L'ANCIEN CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL :**

Les participants souhaitent un mat :

- Supprimé complètement, il est trop voyant (x2)
- Coloré
- Entretenu

### **LA DELIMITATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES :**

Concernant la visibilité des jardins privés :

- Semi-visibles (x2)
- Cachés

Délimité par :

- Une haie végétale (x3)
- Clôture
- Eviter de cloisonner et favoriser les corridors écologiques

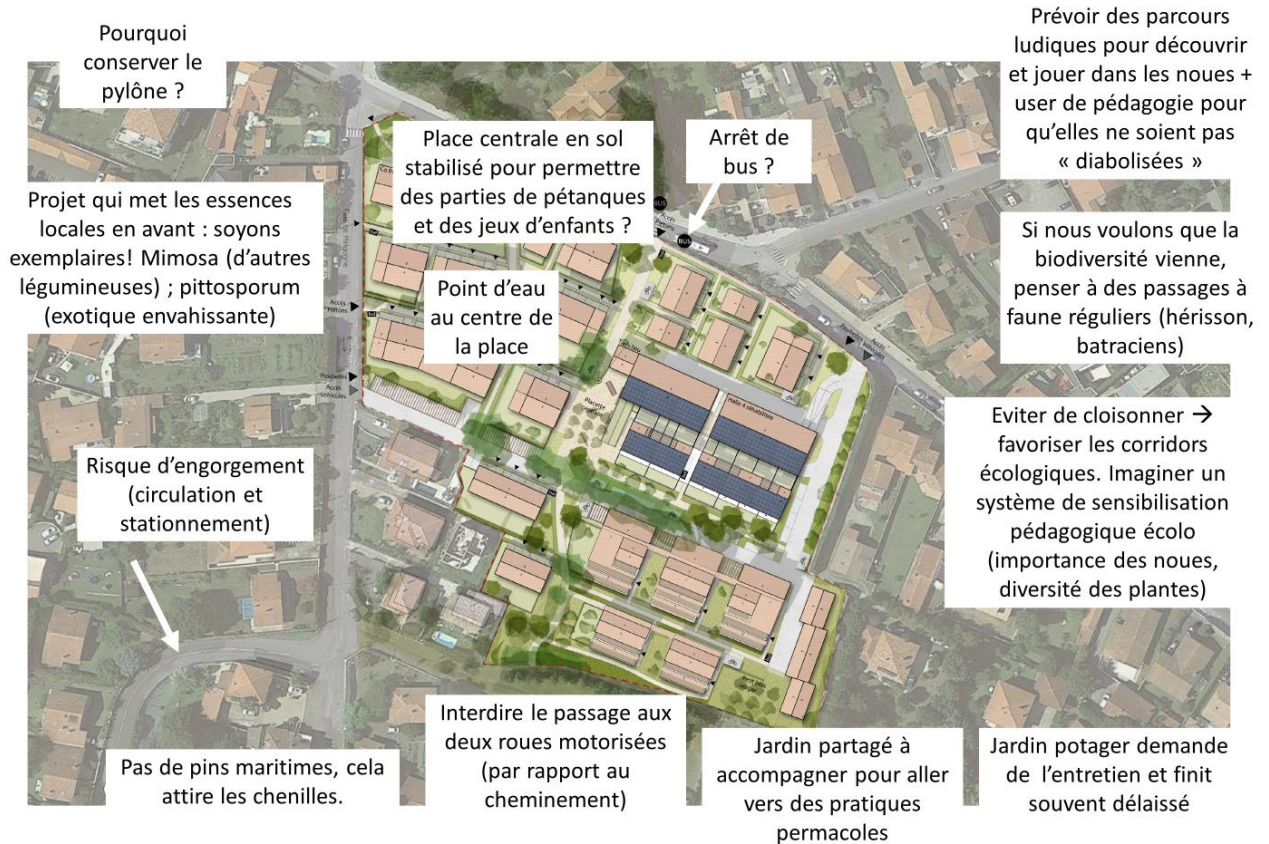
### **MOBILITE ET STATIONNEMENT :**

- Raccorder le projet au réseau de transports
- La quantité de voiture est un problème : pourquoi ne pas réduire volontairement la disponibilité de stationnement pour attirer des personnes aux mobilités douces (vélo, marche, transport en commun)
- Inquiétudes liées au devenir de la circulation (38 rue d'Hirigogne).
- Risques d'engorgement rue d'Hirigogne

- Des difficultés de stationnement rue Hirigogne seront accentuées par la construction. L'anticipation et la recherche de solution pour que les piétons allant à leur logement ne stationnent pas dans cette rue est nécessaire.
- Nécessité de garder l'entrée actuelle et de ne pas créer de double sens sur 80/100m.

## ANNEXES

### Annexe 1 : Contributions sur plan masse





## Annexe 2 : Plan masse de désimperméabilisation du site

