

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

### **Atelier thématique n°2 : Circulation, stationnement et usages, vie de quartier**

**Jeudi 02 février 2023**

Compte-rendu de l'atelier

---

#### **INTERVENANTS**

- Claude OLIVE, Maire d'Anglet
- Stéphane GATY, chef de projet urbain à la Direction du développement urbain de la Ville d'Anglet
- Paul Henry VERDIER, architecte (Aldebert Verdier Architecte)
- Diane BEAUCARD, Directrice et animatrice NEORAMA

#### **PARTICIPANTS**

56 participants se sont présentés à ce second atelier, parmi lesquels principalement des riverains du projet, habitant rue des Quatre Cantons ou rue d'Hirigogne et 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 deuxième rencontre de concertation sur le projet des Quatre Cantons. Les objectifs de la soirée consistaient à rappeler les enjeux du projet, présenter les éléments qui ont été pris en compte à l'issue du premier atelier et apporter des réponses complémentaires.

Monsieur le Maire a poursuivi en rappelant les obligations de la collectivité à produire du logement car elle est soumise au Programme Local de l'Habitat (PLH) voté à l'unanimité à la CAPB. Par conséquent la Ville d'Anglet doit produire 350 logements par an. Pour répondre à cet objectif, l'État impose aux collectivités de construire dans les zones déjà urbanisées et d'investir les dents creuses et les friches pour éviter de consommer des zones agricoles et naturelles.

L'opportunité foncière que représente la friche industrielle des Quatre Cantons permet à la Ville de répondre à la problématique de logement avec également un enjeu de renaturation du site, aujourd'hui pleinement imperméabilisé.

Monsieur le Maire, a clôturé son propos en rappelant la volonté de la Ville d'être à l'écoute et de répondre aux mieux aux questionnements et préoccupations de chacun.

---

*Diane BEAUCARD, Animatrice NEORAMA*

Diane BEAUCARD, animatrice, a rappelé l'intérêt réglementaire de la démarche de concertation nécessitée par la modification du PLU. Cette procédure réglementaire menée jusqu'au 10 février apporte la garantie que toutes les expressions et contributions seront prises en compte et inscrites dans le dossier réglementaire de la concertation.

Ce second atelier, axé sur le thème de la circulation, stationnement et usages et vie de quartier, s'est déroulé en quatre temps :

1. Un temps de présentation des grandes caractéristiques du projet.
2. Un temps de précision sur les modalités de circulation, de stationnement et les objectifs d'usages et de vie de quartier.
3. Un temps participatif pour recueillir l'avis des participants autour du thème dédié.

## INTRODUCTION

### Le déménagement du Centre Technique Municipal, 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 pleinement imperméabilisés qui ont vocation à accueillir un projet de quartier résidentiel, innovant, durable et résilient.



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

- **Une densité mesurée** assurant son intégration dans le tissu urbain existant. Construire des logements collectifs aux hauteurs progressives, le R+2+combles se situant 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 PROJET URBAIN POUR LES QUATRE CANTONS

---

Le projet urbain souhaite proposer une ville jardin intégrant des objectifs de renaturation. La surface plancher totale prévisionnelle est d'environ 7 600m<sup>2</sup> à dominante résidentielle.

Pour ce faire 184 places de stationnement sont envisagées pour un total de 117 logements morcelés en logements libres, sociaux (bail réel solidaire et logements locatifs sociaux) et à prix maîtrisé. La hauteur maximale des bâtiments atteindra le R+2+combles sur une zone du quartier, le reste des bâtiments sera composé de RDC, R+1 et R+2.

Les rez-de-chaussée des bâtiments sont étudiés pour intégrer des fonctions complémentaires de type tiers lieux et espaces associatifs.



## L'ORGANISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS

Les différents espaces du projet s'organisent autour d'un espace public qui sera déployé au centre du quartier. En complément, le site sera maillé d'accès secondaires qui permettront des passages piétons et parfois cycles (faisant l'objet du débat du premier atelier).

## LA DESIMPERMEABILISATION DU SITE

Le site actuel étant artificialisé à 90%, l'objectif du projet est de le désimperméabiliser pour permettre une meilleure infiltration des eaux de pluie et la création d'espaces de pleine terre comme illustré ci-dessous.



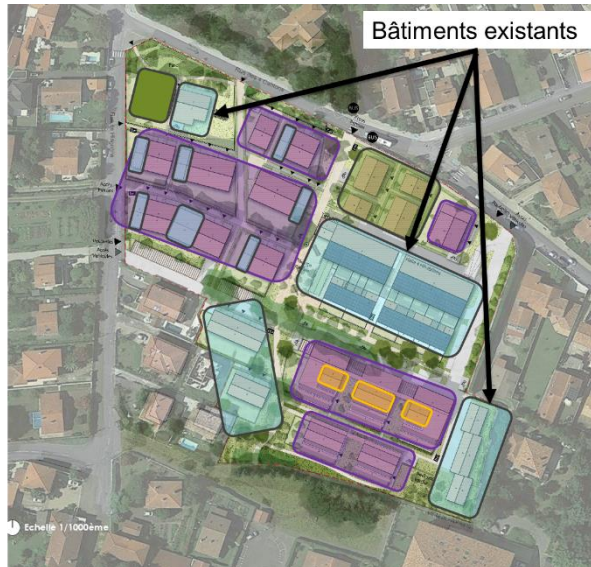
## DES PLANTATIONS A TOUS LES NIVEAUX



Le projet prévoit une plantation de 130 arbres avec 19 arbres sur site conservés et une plantation complémentaire à différentes strates sur le domaine privé et public.

## LES HAUTEURS

- R+ 2 + combles
- R+2
- R+1 +comble
- R à R+1
- Maisons  
Individuelles accolées





Trois bâtiments sont conservés sur site : le logement de l'ancien gardien, la halle dans laquelle sera installé le système de chauffage collectif avec le système de panneaux solaires en complément et des bâtiments situés au sud Est du site qui font l'objet de lieu de stockage.

Les hauteurs des nouvelles constructions iront du rez-de-chaussée au R+2+combles maximum. Du R+1 sera prévu sur la majorité des bâtiments et le projet comprendra également quelques maisons individuelles.

## PRESENTATION DU PROJET ET VUES IMMERSITE

	<p><b>Secteur sud</b></p> <p>Type de logements : R+2 et R+2+combles</p>
	<p><b>Angle entre la rue Hirigogne et 4 Cantons</b></p> <p>Type de logements : maisons individuelles accolées et un collectif de logements</p>
	<p><b>Rue des 4 cantons vers l'espace public et la halle conservé</b></p> <p>Type de logements : maisons individuelles accolées et un collectif de logements</p>
	<p><b>Vue intérieure du site</b></p>
	<p><b>Secteur sud en direction de la Halle</b></p>

	R+1 et R+2 avec la rue d'Hirigogne en face, vue depuis la halle conservée
	Depuis la rue d'Hirigogne avec vue vers la halle

## PRESENTATION DU PROJET : UN TRAVAIL A AFFINER SUR LE PROJET

A l'issu des retours exprimés dans le cadre de la concertation, la ville va affiner le projet sur les trois principaux points suivants :

- Un recul plus important au droit des maisons riveraines de la rue de Hirigogne.
- Un ajustement des hauteurs du bâtiment qui longe l'accès depuis la rue de Hirigogne.
- Une analyse complémentaire sur la problématique du stationnement à l'échelle de l'ensemble du programme.

## LA MODIFICATION DU PLU ET LES MODALITES D'INFORMATION ET DE CONCERTATION

La concertation préalable intervient dans le cadre de la modification du PLU nécessaire à la réalisation du projet. Cette modification de PLU soumise à évaluation environnementale s'opère au regard du code de l'urbanisme et de l'environnement.

Les rencontres organisées le 19 janvier et ce 2 février s'inscrivaient dans ce cadre dont les objectifs étaient, d'informer de façon transparente sur l'ensemble des éléments disponibles à date et permettre l'expression et le recueil des contributions.

A l'issue de la concertation préalable l'agence NEORAMA constituera un bilan garantissant la prise en compte de l'intégralité des contributions inscrites dans les registres et exprimées durant les temps de rencontre.

Ce bilan fera partie des pièces qui seront versées au dossier d'enquête publique et qui seront portées à connaissance du commissaire enquêteur.

Les phases réglementaires ultérieures porteront sur :

- L'ajustement du projet au regard des contributions de la concertation préalable
- Constitution du dossier de modification du PLU incluant un volet évaluation environnementale

- 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
- L'approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil de la CAPB

## TEMPS D'ECHANGES

---

*Diane BEAUCARD, NEORAMA*

Les participants ont pu poser leurs questions au fur et à mesure des parties qui leur ont été présentées. La partie ci-dessous catégorise les questions et réponses par grands thèmes pour en faciliter la lecture :

### ➤ Le mât

***Suites aux échanges du précédent atelier sur le devenir de l'antenne radiophonique qui sera démantelée dans le cadre du projet, les participants ont souhaité connaître la décision prise de la Ville au regard de la conservation éventuelle du mât.***

L'équipe projet a annoncé la suppression totale du mât.

*Les participants ont exprimé une satisfaction quant à cette décision.*

### ➤ La chaufferie bois :

**Un riverain a exprimé son inquiétude liée à l'éventuelle pollution qu'émettra la future chaufferie bois prévue dans le projet :**

Monsieur le Maire et l'équipe projet ont précisé qu'il s'agissait d'un équipement actuellement très prisé des collectivités qui émet moins de pollution que le gaz, tout en produisant de l'énergie à moindre coût.

A titre comparatif, les particules émises par la chaufferie bois du projet équivaldront aux émissions produites par 3 maisons chauffées au bois.

### ➤ Les caractéristiques techniques du projet

**L'emprise au sol du projet dans sa globalité :**

L'emprise bâtie sera de l'ordre de 7600m<sup>2</sup> pour cette parcelle de 2ha. La surface imperméable, la voirie et les bâtiments, représentent la moitié de la surface et le reste est occupé par les cheminements, les espaces verts et tous les éléments supérieurs (le projet prévoit une désimperméabilisation de 40% de la parcelle).

**L'espace suffisant pour l'intégration d'une aire de jeux :**

Ce souhait a été exprimé lors du 1<sup>er</sup> atelier. Cette possibilité est d'ores et déjà à l'étude.

**La communication des modifications issues du projet de la concertation préalable :**

L'ensemble des modifications et évolutions du projet issues de la concertation préalable seront communiquées au public lorsque celle-ci seront finalisées.

➤ **L'assainissement :**

**Des inquiétudes ont été formulées quant à la capacité d'évacuation des eaux usées du projet.**

Le sujet a été étudié en lien avec la Communauté d'Agglomération compétente en matière d'assainissement, et le projet peut être raccordé au réseau existant de la rue des Quatre Cantons. Cela ne nécessitera pas de travaux supplémentaires en dehors du site de projet. Concernant l'évacuation des eaux pluviales, la surface au sol actuelle détient un niveau de ruissellement très important. La désimperméabilisation prévue du site aura pour effet d'alléger ce niveau de ruissellement qui surcharge les canalisations des eaux pluviales.

➤ **Le traitement des déchets :**

**Un renseignement sur la localisation des locaux poubelles a été demandé :**

Deux aires de collecte avec un principe de conteneurs enterrés ont été prévues sur le site à proximité des entrées du quartier.

➤ **Les stationnements et circulation**

**Les cheminements du quartier étant majoritairement doux, les participants se sont questionnés sur les modalités pour décharger les courses et les charges des voitures.**

Le projet contient un maillage important de cheminements secondaires privés partant des différents secteurs de stationnement.

**L'accessibilité PMR :**

Des places PMR sont comprises dans le projet et les cheminements vers les logements seront adaptés. De plus, la réglementation impose un pourcentage de place PMR à moins de 30 mètres de chaque logement créé.

**Des inquiétudes ont été exprimées sur le nombre insuffisant de place de parking :**

La Halle technique actuelle sert déjà d'aire de stationnement à l'étage. Ce bâtiment est conditionné pour supporter des charges importantes. Le projet prévoit son optimisation et sa réutilisation totale en parking silo.

**D'autres inquiétudes ont porté sur le stationnement des futurs résidents à l'extérieur du projet (exemple au niveau de la rue de Hirigogne déjà saturée).**

Le développement du projet pourrait permettre une réflexion sur le réaménagement de la rue de Hirigogne avec la mise en place de véritables trottoirs.

**Le nombre de place par logement prévu dans le projet :**

Au regard du PLU actuellement en vigueur et des calculs réglementaires associés, il est prévu environ 1,5 places par logement. Certains foyers auront besoin de deux places, d'autres n'en auront pas la nécessité.

Il a été précisé que l'intérêt du projet proposé était un bilan carbone maîtrisé grâce à la réutilisation de la Halle pour créer un parking silo, qui représente toute la force du projet. Si

le projet prévoyait la création d'un grand parking souterrain, à l'instar des autres projets proposés, cela aurait engendré 780 rotations de camions pour l'évacuation des terres.

*Une participante fait remarquer que si des arrêts de bus étaient ré-installés, les usagers allaient remplacer certains déplacements en voiture au profit du bus. Si on remettait des arrêts de bus, il y aurait peut-être plus de gens qui pourraient le prendre. Les gens qui prendraient le bus auraient moins besoin de voitures donc moins besoin de stationnement.*

**Des craintes relatives au trafic potentiellement généré par la circulation des camions de réapprovisionnements en bois ont été exprimées :**

L'équipe projet a privilégié du bois en granulé pour optimiser la densité énergétique et limiter les besoins en approvisionnement. Par conséquent douze approvisionnements par an sont envisagés.

**Une remarque concernant l'état du trafic du secteur des Quatre Cantons a été apportée pour que la Ville puisse anticiper les futurs flux. Il a été énoncé que le sens interdit mis en place rue des Quatre Cantons additionné à la congestion de la nationale 10, aiguille les conducteurs vers la rue Lacoste, générant une zone très dangereuse.**

L'équipe projet a noté ces informations sur le report actuel du trafic.

➤ **La modification du PLU**

**Des demandes de précisions quant aux raisons d'apporter des modifications au PLU ont été exprimées :**

La modification permet de produire plus de logements, afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat. De plus, le projet permet de réinvestir une friche complètement imperméabilisée. Les collectivités ont un devoir de produire des logements et sont poussées par la DDTM à investir les friches urbaines et dents creuses pour limiter l'étalement urbain sur les zones naturelles et agricoles.

**La date du PLU actuel a été réclamé au regard des réglementations liées au stationnement :**

Il a été précisé que le PLU actuel datait de 2013. Toutefois, Monsieur le Maire a rappelé que le contexte actuel allait accompagner les futurs PLU vers une réduction du nombre de places de stationnement par logement et que celui d'Anglet restait relativement permissif en la matière.

➤ **Espaces publics / espaces privés**

**Une demande de précision a été réclamée sur l'ouverture du cheminement piéton du projet vers l'espace vert privatif du quartier d'Hirigogne.**

Le Maire a assuré que cet espace vert appartenait aux copropriétaires du quartier de Hirigogne et que si aucun accord n'est trouvé pour permettre cet accès, aucune connexion ne sera alors créée.

**Des interrogations ont été exprimées sur le statut public des cheminements traversants et sur l'entretien des routes intérieures du projet.**

Il a été précisé que le futur lotissement pourra être traversé, les cheminements seront publics et non privés. Enfin, une partie des routes seront publiques et donc entretenues par la collectivité et d'autres espaces seront privés et entretenus par les propriétaires.

## PRESENTATION : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Le projet des Quatre Cantons propose une circulation piétonne sur 4 axes illustrés en vert ci-dessous.

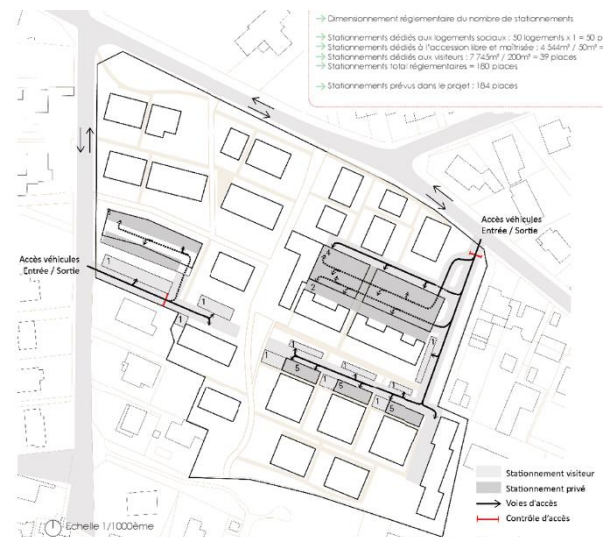


Le quartier est souhaité ouvert sur l'extérieur et proposera deux accès aux véhicules. Un accès situé rue de Hirigogne desservant le secteur Ouest du quartier et un accès situé rue des Quatre Cantons desservant les logements du secteur Est du projet.

Afin de permettre l'accès rue des Quatre Cantons des travaux seront prévu sur 50m pour une remise à double sens de ce périmètre. La piste cyclable ne sera pas modifiée.

Le stationnement au sein du projet sera composé 184 places dont 39 places visiteurs. La Halle sera réutilisée en parking silos. Une partie des stationnements sera située en rez-de-chaussée des bâtiments. Le plan masse ci-contre illustre en gris foncé les stationnements privés et en gris clair les stationnements visiteurs.

L'ensemble des stationnements vélos sont intégrés au projet en amont et seront prévus dans chaque bâtiment. Le projet prévoit la création de continuités de la piste cyclable existante rue des Quatre Cantons, irrigant l'ensemble du site.



Concernant la desserte par les transports en commun, le développement du projet donnera l'opportunité aux services de réévaluer la mise en circulation du bus qui desservait la rue des Quatre Cantons auparavant.

## PRESENTATION : USAGES ET VIE DE QUARTIER

---

L'objectif du projet est de s'intégrer dans le quartier déjà existant dans une ambiance fédératrice et régénératrice. Les pré-requis pris par la collectivité sont de ne pas créer une nouvelle centralité, mais de créer des liaisons douces garantissant des connexions inter-quartiers.

Au sein de ce projet deux espaces n'avaient pas encore d'usages spécifiques arrêtés :

- L'ancienne station essence d'une surface prévisionnelle de 130m<sup>2</sup> situé au cœur du nouveau quartier
- L'ancien garage et espace de stockage d'une surface prévisionnelle de 305 m<sup>2</sup>

L'équipe projet souhaitait soumettre quelques pistes de réflexion à l'ensemble des participants pour enrichir leur réflexion et définir une/des destinations possibles à ces espaces :

- Un espace de coworking
- Un espace de tiers lieu
- Des espaces associatifs
- Des garages complémentaires.

## TEMPS PARTICIPATIF : LES CONTRIBUTIONS THEMATIQUES

---

Le temps participatif proposait aux participants de se répartir en sous-groupes. Chaque table de participants avait pour objectif de s'approprier le plan masse et d'annoter leurs propositions d'usage pour les deux bâtiments publics présentés.

Ce temps d'atelier a permis de recueillir un panel d'idées de projets pour chacun des bâtiments mais aussi des remarques plus larges sur le projet lui-même qui seront 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.*

### **BÂTIMENT 1 : ancienne station essence du CTM**

- **Lieu de rencontre favorisant le lien social et la mutualisation :**

- Café associatif
- Lieu de rencontre ouvert à tous
- Tiers-lieu
- Lieu associatif (salle où les habitants peuvent se réunir)
- Salle associative accessible à tous les riverains
- Espace de co-working ouvert en priorité aux personnes domiciliées dans le quartier

- **Crèche :**

- Une crèche pour les riverains et les résidents
- Une crèche publique avec une inscription possible en fonction du lieu de résidence et de la proximité avec la crèche et surveiller le respect de ce critère.

- **Espace de stationnement supplémentaire :**
  - Un parking complémentaire
  - Un espace de stationnement deux roues motorisés

### **BÂTIMENT 2 : Garage et espace de stockage**

- **Espace vert à usage communautaire créant du lien entre les habitants :**
  - Utiliser le jardin Petit Bois pour y mettre des jardins partagés en cadrant l'activité \*
  - Créer une aire de jeu pour enfants
  - Créer des jardins ouvriers avec des espaces de culture potagère réservés aux habitants des logements en accession sociale
  - Demander l'avis aux habitants pour les parties communes potagères et/ou parcelles à usage privé
  - Remplacer les box bâtis par un espace vert et ouvrir cet espace aux résidents et animateur pour dynamiser le projet
  - Ouvrir l'espace vert aux familles, enfants, résidents et riverains
  - Planter des végétaux locaux
- **Commerces, loisirs et autres services :**
  - Épicerie
  - Salle de sport
  - Crèche avec un dépôt minute
- **Espaces de stationnement supplémentaire :**
  - Conserver le stationnement au maximum et stockage pour les pellets de bois
  - Augmenter les places de parkings
  - Prévoir des places pour les scooters
  - Faire des garages

### **USAGES NON LOCALISES :**

- Un foyer pour les jeunes avec des intervenants qui pourraient venir
- Bibliothèque
- Jardins partagés\*
- Peu importe le secteur essayez de mettre un espace vert, un espace pour les enfants, un espace de vie avec un accès à pied.

### **USAGES NON SOUHAITES :**

- Pas de commerce\*
- Pas de co-working\*
- Un café associatif réservé au public extérieur au lotissement
- Pas de garage
- L'autorisation de produits chimiques pour les jardins partagés
- Un bar associatif
- Du stationnement sauvage rue Hirigogne
- Une salle associative
- Une antenne relais de téléphone mobile

### **DESTINATION DES LOGEMENTS**

- Prévoir des logements en accession sociale
- Créer du 100% en social (pas privé)

### **LA VEGETALISATION :**

- Réduire l'emprise au sol des lots en haut à gauche (R+R+1) pour augmenter la surface des Espaces verts (accessible à ce lot)
- Aérer, mettre des haies, des arbres et des arbrisseaux entre les bâtiments
- Planter des végétaux locaux et éviter l'ornement
- Favoriser et accompagner la tonte raisonnée
- Plus d'espaces verts et de vie

### **LE MOBILIER URBAIN, INFRASTRUCTURES RECREATIVES :**

- Aire de jeux\* (avec un accès seulement à pied)
- Aménagement sportif\* (fronton, city stade, tennis, paddel, panier de basket)

### **MOBILITE ET STATIONNEMENT :**

De nombreuses inquiétudes liées aux stationnements ont été formulées :

- Compenser les 6 ou 7 places de parking qui vont être supprimés sur la rue des 4 cantons suite à l'instauration du double sens.
- Ajouter 100 places de parking pour les riverains à l'intérieur du projet et à proximité de l'opération\*
- Renforcer la sécurisation des routes : la rue Lacoste où la vitesse est excessive
- Si la mise en place d'un bus était envisagée rue des 4 cantons prévoir un format mini et propres
- Aménager des arrêts minutes sur l'avenue des Quatre Cantons
- Améliorer l'accès et la circulation des deux roues motorisées
- Augmenter les pistes cyclables et les allonger sur les voiries qui n'en possèdent pas\*

---

\* signifie la récurrence importante de la contribution en question