URBANISME ET AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

du 9 janvier au 10 février 2023

CONCERTATION PRÉALABLE

Projet urbain des Quatre Cantons

Modification du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'Anglet

DOSSIER DE CONCERTATION

PAYS BASQUE EUSKAL HERRIA
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
HIRIGUNE ELKARGOA

ANGLET

@communautePB communaute-paysbasque.fr

sommaire

> 4 **PREAMBULE**

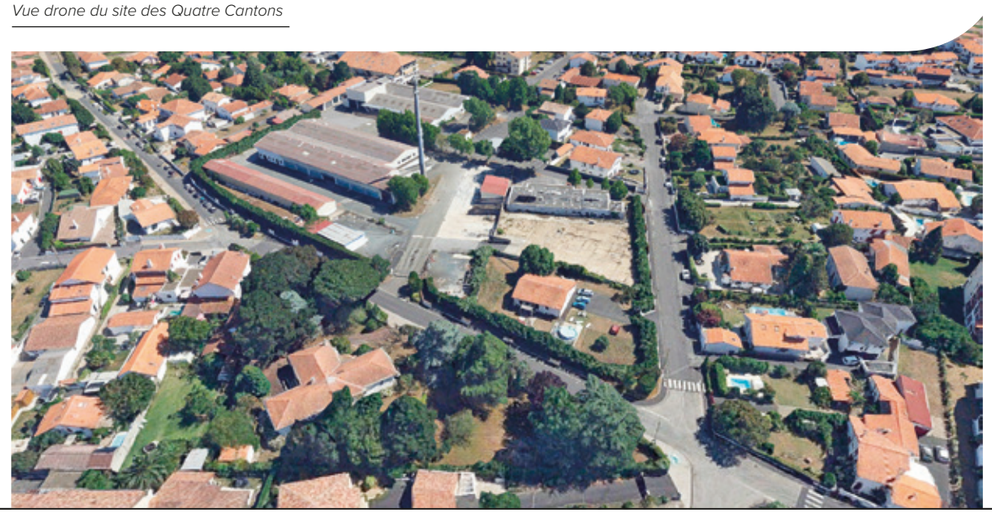
> 5 **LE CONTEXTE**
Le site des Quatre Cantons
Un projet pour requalifier ce foncier suite du départ du Centre Technique Municipal
Un dialogue compétitif pour construire le projet

> 8 **LE PROJET URBAIN DES QUATRE CANTONS**
Les biens fondés du projet
Le calendrier

> 12 **LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANGLET**
De quoi s'agit-il ?
Le zonage concerné par la modification

> 14 **LA CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC**
Le cadre réglementaire
Les modalités d'information et de participation du public

Vue drone du site des Quatre Cantons



PRÉAMBULE

La ville d'Anglet a récemment déménagé son Centre Technique Municipal (CTM) offrant l'opportunité d'aménager une parcelle de 2 hectares au croisement des rues d'Hirigogne et des Quatre Cantons.
Situé au sein d'un quartier pavillonnaire, l'ambition est de poursuivre un aménagement maîtrisé de ce secteur en développant un projet résidentiel, innovant, durable et résilient au changement climatique.

Le projet urbain envisagé nécessite toutefois de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Anglet, via une procédure spécifique de modification du document d'urbanisme.

Cette procédure est portée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), au titre de ses compétences en matière de Plan Local d'Urbanisme. Dans ce cadre, une concertation publique est ouverte du 9 janvier au 10 février 2023. Elle permettra de recueillir les avis et observations des citoyens sur le projet urbain envisagé.

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

Document de synthèse pédagogique, **le dossier de concertation présente le projet dans son ensemble et résume les études** à caractère technique, environnemental et socio-économique.
Il offre 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. Néanmoins, il ne s'agit pas du projet définitif : il sera finalisé seulement suite à l'enquête publique (étape réglementaire de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme).
Ce dossier est le support de référence de la concertation publique à partir duquel chacun peut s'exprimer au travers d'une contribution sur le projet. Il constitue un socle pour les échanges et doit contribuer à l'aboutissement d'un projet partagé.

Le contexte

Vue des anciens bureaux du CTM
Crédit photo : Ville d'Anglet

Le site des Quatre Cantons

Entre 1983 et 1992 la ville d'Anglet a acquis un ensemble de parcelles situé à proximité du centre-ville pour y installer le Centre Technique Municipal ("CTM").
Le site regroupe 3 parcelles cadastrales pour une surface totale d'environ 2ha situées à l'angle droit de la rue des Quatre Cantons et de la rue de Hirigogne. Celui-ci comprenait des installations de stockage, d'entretien et de manutention permettant d'assurer le fonctionnement de l'ensemble des missions des agents de la Ville, en matière de bâtiments et de voiries. Le CTM présentait la particularité de fonctionner toute l'année, du lundi au dimanche, en horaire décalé. Le parc de véhicules techniques ainsi que les véhicules des agents étaient également présents sur site, le tout représentant environ 200 véhicules au total.

Le CTM est également une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) depuis 1985, classement dû notamment à la présence d'une station essence et d'un stockage enterré d'huiles usagées.

Un projet pour requalifier ce foncier à la suite du départ du Centre Technique Municipal

Le Centre Technique Municipal de la Ville d'Anglet a déménagé pour rejoindre son nouveau site dans la zone d'activités de Melville Lynch, en début d'année 2022. Ce déménagement a libéré le site originel de la rue des Quatre Cantons, une opportunité foncière rare et majeure pour la commune, conduisant à une

nécessaire réflexion portant sur son devenir dans un contexte de tension foncière et d'accroissement des besoins de logements tout en voulant intégrer au mieux le projet dans son environnement immédiat.
La rue des Quatre cantons s'inscrit dans un quartier pavillonnaire de la commune d'Anglet, entre le boulevard du BAB et l'avenue de Biarritz. La rue relie le secteur de la Mairie au quartier de Larochefoucauld.
Dans ce contexte, la Ville d'Anglet a souhaité analyser la possibilité de requalifier le site en réfléchissant à la construction de nouveaux logements tout en respectant et préservant le tissu résidentiel existant.

Vue du pylône téléphonique situé en cœur de site
Crédit photo : Ville d'Anglet

ZOOM SUR LES AMBITIONS DE LA COLLECTIVITÉ POUR CE PROJET

Les ambitions portées par la collectivité pour ce futur projet doivent permettre d'en faire une référence notamment au travers :

- **du développement d'un projet à la densité mesurée** assurant son intégration dans le tissu urbain existant,
- **de la renaturation du site aujourd'hui totalement imperméabilisé** tout en anticipant l'impact de cette végétalisation sur les logements (ilots de fraîcheur),
- **d'un impact carbone limité** de l'opération en assurant une récupération et **une revalorisation des matériaux du site,**
- **d'une gestion de l'énergie optimisée** à l'échelle de la future opération en tendant **vers un quartier à énergie positive,**
- de la mise à disposition de logements ayant fait l'objet d'un travail fin quant à la possibilité de **proposer aux futurs habitants des logements traversants et évolutifs.**

Un dialogue compétitif pour construire le projet

L'ambition de la collectivité était de voir se transformer le site pour permettre la réalisation d'un projet en adéquation avec ses orientations.
Au lieu d'une cession de terrain "directe" sans pouvoir analyser les détails du futur projet de construction et au vu du caractère public des terrains, la Ville a choisi de recourir à la procédure de dialogue compétitif.

C'EST UNE PROCÉDURE PAR LAQUELLE LA COMMUNE DIALOGUE AVEC LES CANDIDATS ADMIS À Y PARTICIPER EN VUE DE DÉFINIR OU DÉVELOPPER LES SOLUTIONS DE NATURE À RÉPONDRE À SES BESOINS ET SUR LA BASE DESQUELLES CES CANDIDATS SONT INVITÉS À REMETTRE UNE OFFRE.

Menée de juillet 2021 à novembre 2022, cette démarche a permis d'explorer les composantes du projet (qualité des logements, aménagements extérieurs, bilan financier ouvert…) avec les candidats grâce à plusieurs réunions de travail.
Lors de cette procédure, les échanges réalisés doivent impérativement se dérouler en cercle fermé, pour garantir le secret des productions des groupements et éviter qu'ils ne s'inspirent mutuellement. Ainsi, aucune communication sur les projets n'a pu être opérée avant le choix du candidat lauréat.
L'équipe retenue à l'issue de la procédure de dialogue, est celle représentée par EDEN PROMOTION / ALDEBERT VERDIER Architectes / Jacques BOUCHETON Architectes.
Le dialogue compétitif débouchera sur une cession foncière pour l'aménagement de la parcelle.

ZOOM SUR LA CESSION FONCIERE

La procédure permettra la cession foncière du site en question, avec charges à caractère d'intérêt général, c'est-à-dire **l'engagement de l'acquéreur à satisfaire certaines obligations en matière d'aménagements et d'équipements, pour la réalisation d'un projet urbain.**
Il est prévu dans le cadre de la future cession d'assurer l'ensemble des démarches administratives et techniques permettant la mise en compatibilité du site avec son usage projeté.

Le projet urbain pour les quatre cantons

Le projet retenu et ses biens fondés

A la croisée des Cinq Cantons, du secteur d'Aguilera et du Cœur de Ville, le site des Quatre Cantons est entouré de plusieurs quartiers qui constituent des pôles d'activités et d'attractivité. Ce dernier a vocation à favoriser et conforter les dynamiques existantes à proximité du site. Le projet pourrait également proposer un ou plusieurs espaces urbains de type place ou square.

Le projet retenu à la suite du dialogue compétitif envisage la création d'un quartier résidentiel innovant et de référence, s'inscrivant dans un cadre renaturé, après un travail important de désimperméabilisation des sols.
Il est question ici de proposer "une ville jardin", mettant au centre de la réflexion urbaine à venir la question du paysage et de la végétalisation, répondant aux besoins des habitants, de l'échelle du logement à celle du quartier.
Il propose la réalisation d'environ 120 logements, pour une surface de plancher totale prévisionnelle d'environ 7600m² à dominante résidentielle, répondant aux enjeux diversité des ménages accueillis et en particulier de familles.

ZOOM SUR LES AXES D'INNOVATION DEVELOPPÉS DANS LE PROGRAMME RETENU

- **une densité limitée** assurant une intégration urbaine optimisée tout en permettant la réalisation d'un programme mixte de logement,
- **un bilan carbone analysé et tenu** qui passe par la réutilisation d'une partie des bâtiments et le recyclage des matériaux du site permettant de limiter l'impact carbone. Cela permettra également de limiter les nuisances du futur chantier,
- **le déploiement d'un projet à énergie positive** incluant des réseaux intelligents (boucle de chaleur et système innovant de rafraîchissement estival des logements sans climatisation),
- **la renaturation du site**, avec un travail important de désimperméabilisation, l'intégration de noues paysagères permettant l'infiltration des eaux pluviales et publiques ; tout cela doit participer à la création d'Îlots de fraîcheurs,
- **l'adaptabilité et l'évolutivité** dans le temps de tous les logements. Tous les logements sont également traversants.

Le projet urbain pour les quatre cantons

Image d'ambiance du projet
Crédit photo: Agences AVA et JBA

Le programme comprend :
- **une partie de logements libres et à prix maîtrisé,**
- **une partie de logements sociaux** (Bail Réel Solidaire et Logements Locatifs Sociaux).

Le programme résidentiel est principalement orienté sur du logement individuel groupé, du logement intermédiaire ou du petit collectif s'intégrant dans l'environnement urbain existant et ne dépassant pas le R+3. Des fonctions complémentaires comme des locaux d'activités ou de services pourront être accueillies en rez-de-chaussée.

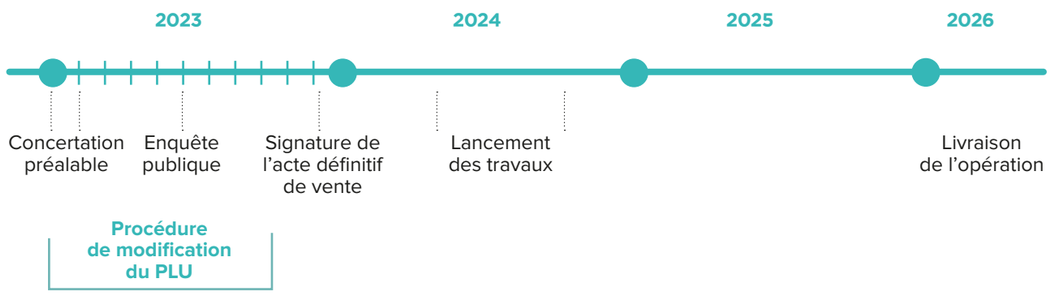
LE PROJET EN BREF

120 logements

R+3 hauteur maximale

2026 livraison prévue

Calendrier prévisionnel



Le projet urbain pour les quatre cantons

Images d'ambiance du projet
Crédit photo: Agences AVA et JBA

La modification du Plan Local d'Urbanisme Anglet

La procédure : de quoi parle-t-on ?

La mise en œuvre du projet des Quatre Cantons nécessitera au préalable une modification du PLU de la commune d'Anglet, qui portera sur l'évolution du zonage et l'instauration d'un secteur à plan de masse propre au projet (il s'agit d'une représentation graphique aérienne fixant l'aménagement futur d'un site dans un PLU).

Par délibération du 10 décembre 2022, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), compétente en matière de planification urbaine, a engagé la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune et fixé les modalités de la concertation dont les objectifs sont les suivants :

- **Faire évoluer le PLU** afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement et de construction de 120 logements environ sur le site des Quatre Cantons ;
- **Concevoir un projet innovant et résilient** face au changement climatique ;
- **Assurer la bonne insertion (paysage, mobilités, stationnement...) du projet** dans son environnement immédiat et limiter ses impacts environnementaux.

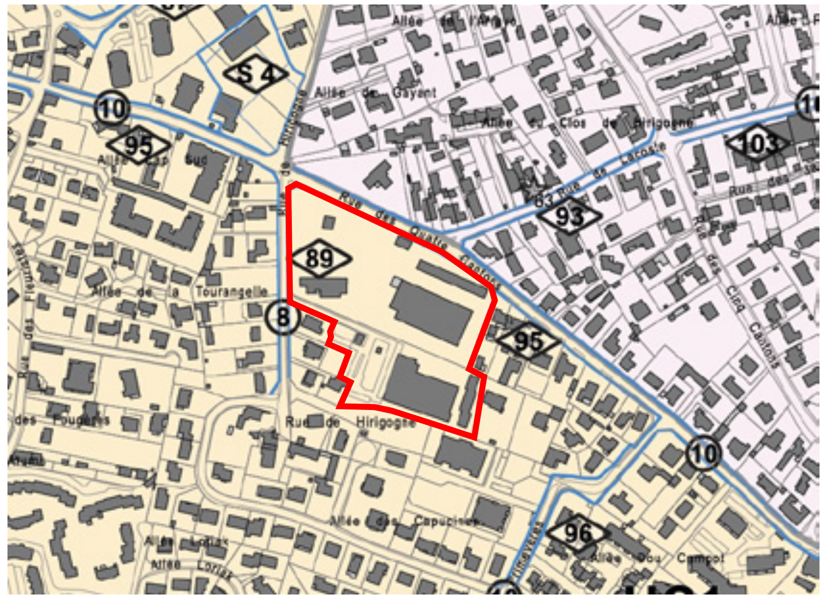
Compte tenu des usages antérieurs du site (ancien CTM, classement ICPE au titre de la station essence et d'un stockage d'huiles usagées), de son environnement urbain et de la volonté d'inscrire ce projet dans une démarche exemplaire de conception durable, il apparaît opportun de soumettre le projet de modification du PLU à une concertation préalable, ainsi qu'à une évaluation environnementale.

A l'issue de la période de concertation, l'avis de l'autorité de l'État compétente en matière d'environnement sur l'évaluation environnementale (MRAE) sera sollicité sur ce projet de modification de PLU et les personnes publiques associées seront également consultées.

Le projet de modification du PLU pourra ensuite être soumis à enquête publique puis approuvé par la CAPB.

Les grandes étapes réglementaires

Délibération du Conseil de la CAPB
Concertation préalable
Évaluation environnementale et saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)
Enquête publique
Mise à jour du dossier au regard des avis PPA et/ou de l'enquête publique
Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil de la CAPB



Extrait du plan de zonage du PLU d'Anglet

Le zonage concerné par la modification

Le périmètre de projet est actuellement classé en secteur UC1 au PLU de la commune d'Anglet.

Une procédure de modification du PLU doit être engagée afin d'offrir un cadre adapté à la mise en œuvre de ce projet, en apportant divers amendements, notamment au règlement écrit, aux documents graphiques, et par la création d'un secteur à plan de masse spécifique à ce projet.

Ces évolutions entrent dans le champ d'application de la procédure de modification défini à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme.

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est un élément juridique opposable aux tiers, c'est-à-dire que les dispositions qu'il indique s'imposent à tous. Il dit : où, quoi et comment construire.

Le PLU se compose de plusieurs pièces :

- Le RAPPORT DE PRÉSENTATION est composé du diagnostic du territoire, de l'état initial de l'environnement ainsi que de la justification des choix.
- Le PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) est un document clé qui expose les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement du territoire pour les années à venir.
- Les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) viennent schématiser les principes d'aménagement sur certains secteurs spécifiques. Dans leur périmètre, les projets doivent être compatibles avec ces principes.
- Le projet est traduit graphiquement par un ZONAGE. Un RÈGLEMENT définit les règles d'urbanisation associées à ce plan.
- Les ANNEXES reprennent des éléments à prendre en compte en matière d'aménagement : les ZAC, les servitudes d'utilité publique, l'inventaire des zones humides...

La concertation réglementaire

Le cadre règlementaire

Le projet urbain des Quatre Cantons entraîne une procédure de modification du document d'urbanisme régie par les articles L121-15-1 du Code de l'environnement. Cette procédure, soumise à évaluation environnementale, fait également l'objet d'une concertation préalable du public.

En quoi consiste la concertation préalable du public ?

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.

La concertation préalable du public vise deux objectifs :

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

L'autorité, qui veut prendre une décision, présente son projet aux personnes concernées et engage un dialogue avec elles.
Elle reste libre de sa décision, mais s'engage néanmoins à la justifier et à l'expliciter au regard du résultat de la concertation. Les formes prises par la concertation peuvent être très variables.

Les engagements pris par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et la Ville d'Anglet :

- **Permettre aux habitants d'exprimer leurs points de vues**, préoccupations et points de vigilance sur le projet urbain,
- **Proposer une diversité de moyens d'information et d'expression** à tous les participants,
- **Répondre aux questions posées**,
- **Prendre en compte toutes les contributions,**
- **Rendre publiques les mesures qu'elles envisagent de mettre en place** au regard des enseignements qui pourront être tirés de la concertation.

Les modalités d'information et de participation du public

Les modalités d'information et de participation du public présentées ci-dessous seront déployées du 9 janvier au 10 février 2023 pour permettre à tous ceux qui le souhaitent de s'informer, de contribuer et de participer à la réflexion autour du projet urbain des Quatre Cantons.

S'informer pendant la concertation

Ce dossier de concertation exposant les éléments saillants du projet est mis à disposition du public :

- en version numérique, sur la page web dédiée au projet sur les sites internet de la Ville d'Anglet (www.anglet.fr) et de la CAPB (www.communaute-paysbasque.fr).
- en version papier, en Mairie d'Anglet (rue Amédée Dufourg) ainsi qu'au siège de la CAPB (15 avue Foch, Bayonne), où il sera accessible aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Il pourra être enrichi par la collectivité au cours de la concertation préalable.

S'exprimer et donner son avis

Des registres seront mis à disposition du public afin qu'il puisse faire part de ses observations et suggestions éventuelles :

- un registre numérique, accessible via les sites internet de la Ville d'Anglet (www.anglet.fr) et de la CAPB (www.communaute-paysbasque.fr).
- des registres papier, en Mairie d'Anglet (rue Amédée Dufourg) ainsi qu'au siège de la CAPB (15 av. Foch, Bayonne), où ils seront accessibles aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Le public pourra également adresser ses observations et suggestions éventuelles par voie postale à l'adresse : M. le Président, Communauté d'Agglomération Pays Basque, 15 avenue Foch, 64100 Bayonne. Les observations formulées par voie postale seront annexées au fur et à mesure de leur réception dans le registre dématérialisé mis à disposition du public.

Participer aux réflexions autour du projet urbain

Deux ateliers participatifs seront organisés à destination des habitants et des riverains directs. Ces temps contributifs porteront sur l'intégration du projet au quartier et notamment sur :

- la renaturation du site et de l'espace public
- les usages, les déplacements et la vie de quartier

NOS RENDEZ-VOUS DE CONCERTATION

L'inscription préalable à ces 2 ateliers, via le site internet de la Ville d'Anglet, est vivement conseillée.

ATELIER
Renaturation du site et espace public

Jeudi 19 janvier
18h30
Domaine de Baroja (réfectoire de l'ALSH)

ATELIER
Usages, déplacements et vie de quartier

Jeudi 2 février
18h30
Domaine de Baroja (réfectoire de l'ALSH)

Et après ?

Cette concertation donnera lieu à un bilan qui sera arrêté par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, dans lequel figurera la synthèse des différents temps d'information, de contribution et d'échanges avec les habitants (ateliers participatifs et registres papier et numérique).

Le bilan sera consultable :

- **Mairie d'Anglet**
  rue Amédée Dufourg
- Siège de la **CAPB**
- Sur le **site internet** de la Ville d'Anglet
  www.anglet.fr (page dédiée au projet)

ANGLET

Hôtel de ville
Avenue Amédé-Dufourg
64600 Anglet
Tél. : 05 59 58 35 35

Pays Basque
Euskal Herria

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
–
HIRIGUNE ELKARGOA