

# PLU

Ville d'Anglet

## 1- RAPPORT DE PRÉSENTATION ADDITIF



**Approuvé  
le 14 Juin 2013**

PLU révisé approuvé ..... le 14 Juin 2013  
Modification simplifiée n°1 adoptée..... le 27 Septembre 2013  
**Modification n°1 approuvée**





# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 OBJET DE LA MODIFICATION N°1 .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1/ NOTE DE PRESENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINEA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>5</b>
1.1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU .....	5
1.1.2 Objet de l'enquête.....	5
1.1.3 Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°1 du PLU d'Anglet .....	5
1.1.4 Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°1 du PLU a été retenu .....	6
1.1.5 Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête.....	7
1.1.6 Absence de concertation préalable dans le cadre de procédure de modification des PLU .....	9
<b>1.2 CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU D'ANGLET .....</b>	<b>10</b>
1.2.1 Contexte du projet.....	10
1.2.2 Historique du PLU .....	11
<b>CHAPITRE 2 MODIFICATIONS APORTEES POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1/ ANALYSE DES CARACTERISTIQUES DES TISSUS RESIDENTIELS ANGLOIS .....</b>	<b>15</b>
2.1.1 Analyse morphologique des secteurs bâtis .....	18
2.1.2 Analyse des processus actuels de mutation des parcelles bâties.....	24
<b>2.2/ STRATEGIE POUR L'EVOLUTION DES SECTEURS BATIS.....</b>	<b>31</b>
2.2.1 Le potentiel d'évolution des secteurs bâtis au regard des orientations du PADD .....	31
2.2.2 Stratégie d'évolution et plan guide pour le cœur de ville .....	33
<b>2.3/ ÉVOLUTION DES REGLES D'URBANISME AFIN DE MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS.....</b>	<b>37</b>
2.3.1 Maîtrise de la vitesse de densification et de la taille des opérations .....	37
2.3.2 L'encadrement qualitatif de l'expression architecturale et de l'intégration urbaine des opérations immobilières.....	46
<b>2.4/ BILAN DES CAPACITÉS DE CONSTRUCTION DU PLU MODIFIE.....</b>	<b>54</b>
2.4.1 Capacités de construction en zone UA .....	54
2.4.2 Capacités de construction en zone UB .....	56
2.4.3 Capacités de construction en zone UC .....	58
2.4.4 Bilan de la capacité d'accueil du PLU .....	68

## **CHAPITRE 3 MODIFICATIONS APORTEES POUR INTEGRER DES REFLEXIONS ET ETUDES MENEES EN PARALLELE PAR LA VILLE ET L'AGGLOMERATION .....69**

<b>3.1/ DISPOSITION S'APPLIQUANT AUX ILOTS A FORTS ENJEUX LE LONG DE LA RD810 .....</b>	<b>71</b>
3.1.1 Secteur à plan de masse n°2 « POINTE ST JEAN » .....	72
3.1.2 Secteur à plan de masse n°4 « BOVERO » .....	75
3.1.3 Secteur à plan de masse n°6 « INTRIGUES ».....	79
3.1.4 Secteur à plan de masse n°10 « SABLE » .....	84
<b>3.2/ DISPOSITION S'APPLIQUANT AUX ILOTS A FORTS ENJEUX (HORS RD810) .....</b>	<b>90</b>
3.2.1 Secteur à plan de masse n°7 « CHANTERELLE » .....	91
3.2.2 Secteur à plan de masse n°8 « AGUILERA ».....	97
3.2.3 Secteur à plan de masse n°9 « CHOISY » .....	103
<b>3.3/ AJUSTEMENT DES REGLES D'URBANISME DE LA ZAC ARITXAGUE MELVILLE LYNCH .....</b>	<b>108</b>
<b>3.4/ MODIFICATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT ...</b>	<b>111</b>
<b>3.5/ ADAPTER LA REGLE RELATIVE AUX SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE.....</b>	<b>117</b>
<b>3.6/ REMPLACEMENT DU SURCOS PAR UNE MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE .....</b>	<b>118</b>
<b>3.7/AJUSTEMENT DU REGLEMENT SUITE A L'INTEGRATION DU ZONAGE PLUVIAL.....</b>	<b>120</b>
<b>3.8/ SUPPRESSION DE LA ZONE DE RECULEMENT EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME LE LONG DE LA RD 932 .....</b>	<b>122</b>

## **CHAPITRE 4 MODIFICATIONS APORTEES POUR CORRIGER DES ERREURS MATÉRIELLES ET DES DIFFICULTÉS D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES .....125**

<b>4.1/ ACTUALISATION ET PRECISIONS APORTEES AU LEXIQUE DU REGLEMENT.....</b>	<b>127</b>
<b>4.2/ CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES DU REGLEMENT ET DES DIFFICULTES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS .....</b>	<b>128</b>
4.2.1 Préciser les règles de calcul pour les piscines .....	128
4.2.2 Mentionner les accès dans le titre de l'article 3 .....	128
4.2.3 Préciser les modalités de calcul des normes en matière de stationnement .....	128
4.2.4 Supprimer la mention « Article non réglementé » de certains articles de chacune des zones.....	129
4.2.5 Corrections de fautes d'orthographe.....	129
4.2.6 Corrections de la rédaction de l'article 1 de la zone UC.....	129

## **CHAPITRE 5 MODIFICATIONS APORTEES POUR AJUSTER LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT .....131**

<b>5.1/ EMPLACEMENTS RESERVES A MODIFIER OU SUPPRIMER EN RAISON DE L'ACQUISITION DES PARCELLES OU DE LA REALISATION DES AMENAGEMENTS DE VOIRIE .....</b>	<b>133</b>
<b>5.2/ EMPLACEMENTS RESERVES A SUPPRIMER OU A MODIFIER SUITE A UNE EVOLUTION DES PROJETS.....</b>	<b>139</b>
<b>5.3/ EMPLACEMENTS RESERVES A SUPPRIMER OU A MODIFIER AFIN DE TENIR COMPTE DE LA REALITE DES TERRAINS .....</b>	<b>144</b>
<b>5.4/ EMPLACEMENTS RESERVES A MODIFIER SUITE A DES ERREURS MATERIELLES.....</b>	<b>149</b>
<b>5.5/ EMPLACEMENTS RESERVES A CRÉER.....</b>	<b>148</b>

# CHAPITRE 1

## OBJET DE LA MODIFICATION N°1





# 1.1/ NOTE DE PRESENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINEA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

## 1.1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU

Agglomération Côte Basque – Adour – 15 avenue Foch CS 88507 BAYONNE CEDEX

## 1.1.2 Objet de l'enquête

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Anglet a pour objet de procéder à diverses évolutions réglementaires, graphiques et écrites.

## 1.1.3 Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°1 du PLU d'Anglet

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet porte sur des ajustements du règlement (la pièce écrite et les documents graphiques: secteurs à plan masse, emplacements réservés, plans de zonage) et d'une des Orientations d'Aménagement (OA). Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas concernées par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

Programme de la modification n° 1 du PLU d'Anglet transmis au Tribunal Administratif en vue de la nomination du Commissaire Enquêteur :

- Encadrement de la constructibilité de certains secteurs du territoire communal dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Modifications réglementaires diverses, et notamment définition de nouvelles règles de constructibilité, suite aux conséquences de la loi ALUR du 24 mars 2014 entrée en vigueur le 27 mars 2014 (suppression du coefficient d'occupation des sols et des tailles minimales de parcelles) : modification et adaptation des articles 6, 7, 9 et 13 du règlement,
- Intégration de projets portés par l'Agglomération Côte Basque-Adour (et notamment précisions liées à l'avancement du projet de ZAC Aritxague Melville Lynch ; intégration de dispositions réglementaires du Zonage Pluvial de l'Agglomération approuvé par délibération du Conseil de l'Agglomération en date du 17 décembre 2014),
- Déclinaison réglementaire du plan-guide visant à encadrer le développement urbain le long de la RD 810, avec notamment la production de secteurs à plan-masse.
- Clarification de certaines définitions ou articles du règlement d'urbanisme,
- Rectification d'erreurs matérielles identifiées.

**Les points de modification sont présentés en détail dans les chapitres 2 à 6 du présent document. Ce dernier constitue, après approbation de la modification n°1, un complément au rapport de présentation contenu dans le P.L.U. d'Anglet approuvé le 14 juin 2013.**

#### **1.1.4 Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°1 du PLU a été retenu**

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet porte sur les dispositions réglementaires couvrant des secteurs déjà bâtis de la commune, et ne réduit en aucun cas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (zone A ou N). Elle ne réduit pas non plus les secteurs de protection édictés en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Les modifications apportées proposent des ajustements des règles de construction sans changer les orientations du PADD du PLU en vigueur. Les modifications apportées permettent de maintenir la capacité d'accueil de chacun des quartiers d'Anglet selon leurs spécificités morphologiques, la capacité des équipements collectifs et leur vocation selon le PLU approuvé le 14 juin 2013. Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU. La modification n°1 n'a donc aucune incidence sur l'environnement.

S'agissant du cadre de vie des anglois, plusieurs dispositions réglementaires sont introduites pour améliorer l'insertion des opérations dans les tissus bâtis existants, en particulier une réduction des hauteurs, une augmentation des coefficients de pleine terre et la réglementation d'emprises au sol maximales des nouvelles constructions. Des règles qualitatives sont également définies pour accompagner la densification des zones UA et UB, et une évolution plus douce et plus lente de la zone UC à dominante pavillonnaire et moins bien équipée, notamment en terme d'offre de transport. L'ensemble de ces mesures apporte donc globalement un impact positif sur le cadre de vie de chacun des secteurs urbains d'Anglet, tout en restant fidèle au parti d'aménagement du PLU approuvé en 2013.

### 1.1.5 Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

	Code de l'Urbanisme	Code de l'Environnement
Partie législative	L. 123-13-1 et L. 123-13-2 L. 123-13 I et L. 121-4	L. 123-1 et suivants
Partie réglementaire	R. 123-15 et suivants	R. 123-1 et suivants et plus particulièrement les articles R.123-7 à R.123-23

***Ces articles figurent en fin du registre d'enquête mis à disposition du public.***

#### Article L123-13-1 du code de l'urbanisme

« Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet. »*

#### Article L123-10 du code de l'urbanisme

« Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

*Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6.*

*Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête (1), est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.*

*Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public. »*

Schématiquement, une procédure de modification du PLU se déroule ainsi :

	<b>Procédure de modification de droit commun L 123-13-1 et L. 123-13-2 C. urb.</b>
<b>Initiative</b>	Le Président de l'EPCI compétent est à l'initiative de la modification et établit le projet de modification (projet de modification et exposé des motifs)
<b>Concertation</b>	Non (articles L. 300-2 et R. 123-21 du C. urb, qui visent uniquement les révisions de PLU)
<b>Notification au Préfet et aux PPA pour avis du projet de modification</b>	Oui
<b>Enquête publique</b>	<p>Oui</p> <p>Le Président de l'EPCI compétent demande la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal administratif.</p> <p>Le Président de l'EPCI compétent édicte un arrêté portant ouverture de l'enquête publique et procède aux formalités de publicité telles que prévues par le Code de l'environnement.</p> <p>L'enquête publique dure <u>1 mois</u>.</p> <p>Dans la huitaine de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.</p> <p>Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.</p> <p>A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a <u>1 mois</u> pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.</p> <p>Copie du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.</p>
<b>Approbation</b>	A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent.

En l'espèce, la procédure de modification n°1 du PLU d'Anglet est initiée par décision du Président de l'Agglomération Côte Basque - Adour en date du 11 mai, retirant et remplaçant la première décision en date du 04 juin 2014.

Le dossier du projet de modification n°1 a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées, à savoir : Monsieur le Maire d'Anglet, Monsieur le Préfet, Monsieur le Sous-Préfet, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, Messieurs les Présidents du Conseil Régional, du Conseil Général, du Syndicat des transports de l'Agglomération Côte Basque - Adour, du Syndicat Mixte du SCOT de l'Agglomération bayonnaise et du sud des Landes, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, et à la section régionale de conchyliculture.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Président du Tribunal administratif de Pau.

Par arrêté, le Président de l'Agglomération Côte Basque Adour a organisé l'enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur adressera à l'Agglomération Côte Basque Adour, compétente en matière de PLU, son procès-verbal de synthèse. L'Agglomération disposera d'un délai de quinze jours pour présenter des observations.

Le commissaire enquêteur rendra ensuite son rapport et ses conclusions motivées.

Enfin, le conseil de l'Agglomération Côte Basque Adour approuvera le projet de modification n°1 du PLU, avoir l'avoir éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Il sera ensuite procédé aux mesures de publicité.

### **1.1.6 Absence de concertation préalable dans le cadre de procédure de modification des PLU**

La concertation avec la population prévue par l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme n'est pas obligatoire dans la procédure de modification d'un PLU, en application des dispositions combinées des articles L. 300-2 et R. 123-21 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 123-8 5° du Code de l'environnement, il est précisé que l'Agglomération Côte Basque - Adour n'a pas mené de procédure de concertation préalable, en vue de la modification n°1 du PLU d'Anglet.

## 1.2 CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU D'ANGLET

### 1.2.1 Contexte du projet

La ville d'Anglet couvre une superficie de 26,93 km<sup>2</sup>. Ancien village maraîcher, Anglet a très vite grandi pour devenir aujourd'hui une ville de 40 000 habitants, située au cœur de l'agglomération Côte-Basque-Adour.

Anglet a longtemps disposé d'un foncier mobilisable important qui a fait d'elle un territoire privilégié de desserrement des communes limitrophes et de développement pavillonnaire. Du fait de l'espace disponible, c'est également à Anglet que sont venus s'implanter les grands équipements d'agglomération. Ainsi, la commune accueille des infrastructures sportives (Patinoire), commerciales, industrielles (Dassault), tertiaires, universitaires, portuaires, aéroportuaires, etc. Cette diversité d'occupation lui confère, en complémentarité avec Bayonne et Biarritz, une position centrale et attractive.

La ville a d'autres atouts majeurs, comme ses 4,5 kilomètres de plage, une frange estuarienne le long de l'Adour et d'importants massifs forestiers.

Le processus de développement d'Anglet a conduit à la création d'un paysage urbain riche et relativement atypique juxtaposant à la fois :

- une organisation par secteur qui a permis le développement d'une vie sociale riche et des pratiques au sein de chaque quartier ;
- une urbanisation dite "spontanée" qui présente aujourd'hui l'inconvénient majeur d'être très contrainte par un réseau viaire étendu, peu hiérarchisé, et en grande partie privatif ;
- une urbanisation de type "périurbaine" qui se caractérise par un étalement urbain, la prédominance spatiale de l'habitat individuel et par la présence de grandes zones commerciales en cœur de ville ;
- une tension foncière et immobilière très forte qui se concrétise notamment par une spécialisation de la construction neuve (80% de logements collectifs).

Anglet s'inscrit dans plusieurs territoires de projets :

- l'Agglomération Côte Basque - Adour : composée de 5 communes, elle dispose d'une compétence partagée avec les communes en matière de planification urbaine, elle est également en charge du Programme Local de l'Habitat ;
- le Périmètre des Transports Urbains (révision du Plan de déplacements urbains en cours par le Syndicat Mixte des Transports) ;
- le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Bayonnaise qui recouvre le bassin de vie de 48 communes.

## 1.2.2 Historique du PLU

Le PLU en vigueur de la ville d'Anglet a été approuvé le 14 juin 2013. Il s'agit d'un PLU « pré-Grenelle » pour lequel il a donc été choisi d'appliquer les dispositions antérieures à l'article 19 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle 2 ».

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une modification simplifiée le 27 septembre 2013, notamment pour instituer un surCos au bénéfice de la production de logements sociaux, au titre de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU d'Anglet a fait l'objet d'une mise à jour, par arrêté du Président de l'Agglomération Côte Basque – Adour en date du 26 mai 2015, pour intégrer divers éléments aux annexes du Plan Local d'urbanisme (Périmètre de Droit de Préemption Urbain Renforcé, Périmètre de Protection au titre des Monuments Historiques, Zonage Pluvial de l'Agglomération, périmètre de la ZAC Aritxague Melville Lynch et Périmètres d'étude au titre de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme).

La présente procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet a fait l'objet d'une décision du Président de l'Agglomération Côte Basque – Adour en date du 11 mai 2015 d'engagement de la procédure, retirant et remplaçant la première décision en date du 04 juin 2014.



## CHAPITRE 2

# MODIFICATIONS APORTEES POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS





## 2.1/ ANALYSE DES CARACTERISTIQUES DES TISSUS RESIDENTIELS ANGLOYS

Les caractéristiques des tissus urbains existants, la dynamique du marché immobilier local ainsi que les règlements des PLU successifs ont engendré ces dix dernières années des possibilités de construction et de mutation supérieures aux objectifs attribués à la ville d'Anglet par le Programme Local de l'Habitat. De nombreuses parcelles se sont construites ou densifiées (en accueillant une ou plusieurs constructions supplémentaires) ; d'autres ont muté, de l'habitat individuel vers le collectif.

Source SITADEL					
ANGLET	individuel pur	individuel groupé	collectif	résidences	TOTAL
2004	25	17	78	0	120
2005	33	29	378	0	440
2006	41	11	454	176	682
2007	59	91	749	116	1015
2008	59	8	126	0	193
2009	54	59	208	0	321
2010	64	15	108	79	266
2011	57	30	258	0	345
2012	78	64	378	253	773
2013	59	19	523	0	601
MOYENNE	53	34	326	62	476
	11%	7%	69%	13%	100%
<b>production</b>	<b>18%</b>		<b>82%</b>		<b>2%/an</b>
parc existant (insee 2009)	9 000		14 000		23 000
<b>existant</b>	<b>39%</b>		<b>61%</b>		

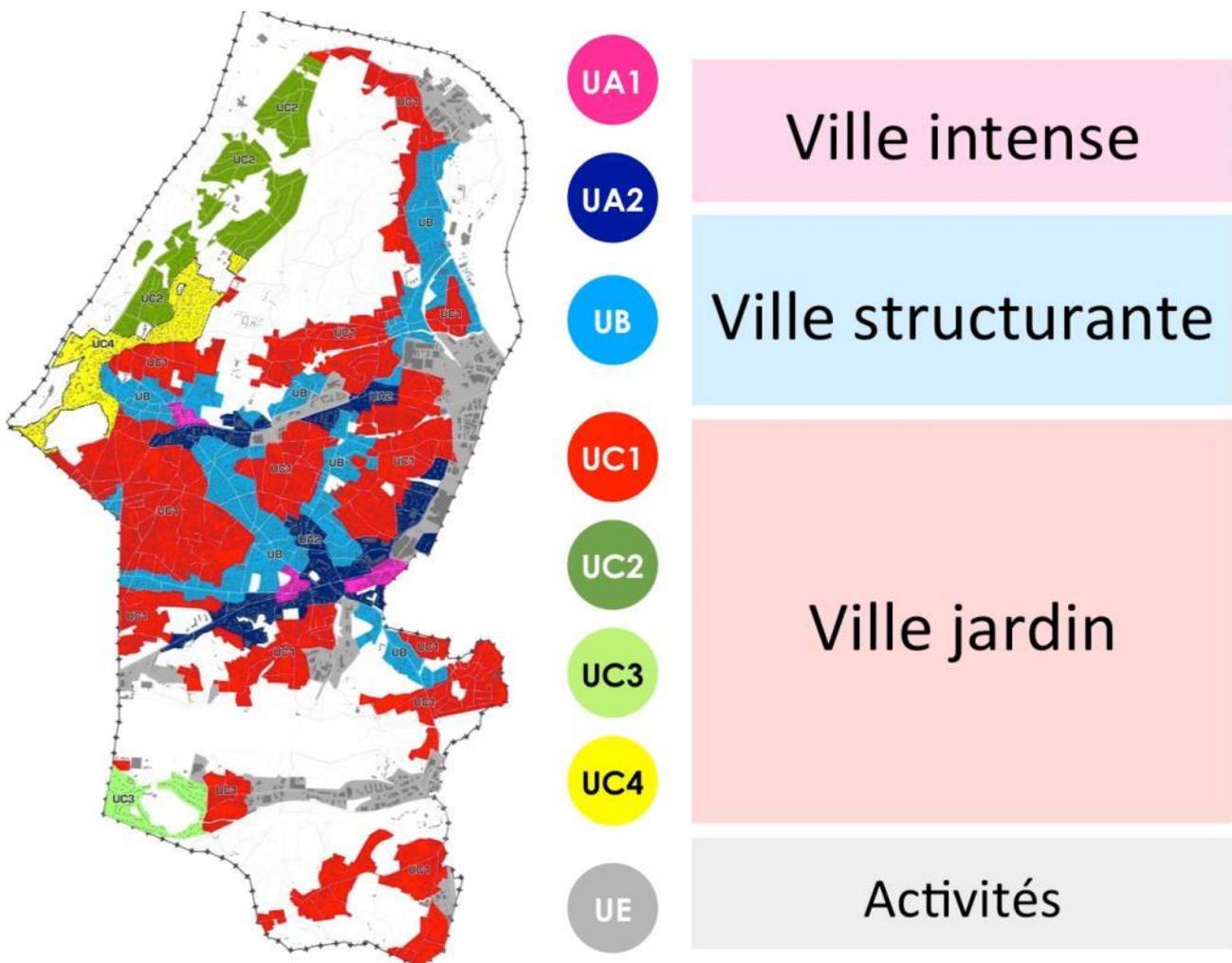
Chiffres du logement à Anglet de 2004 à 2013. Source: Sitadel.

Sur la période 2004-2013, 80% des logements neufs ont été produits en habitat collectif, faisant reculer la part de l'habitat individuel à 40% du parc de logements d'Anglet. Compte tenu du contexte de forte pression foncière et immobilière, si leur constructibilité n'était pas encadrée par le règlement d'urbanisme en vigueur, la plupart des parcelles d'habitat individuel serait susceptible de muter rapidement vers des formes d'habitat collectif. Jusqu'à présent le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et le minimum parcellaire étaient les principaux outils pour déterminer les secteurs dans lesquels ces transformations sont possibles et ceux dans lesquels elles ne le sont pas.

Ces deux outils permettaient également de respecter la règle de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, conformément à la loi Littoral.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le COS et le minimum parcellaire (superficie minimale de terrain constructible) ne font plus partie des outils mobilisables pour réguler et organiser la construction sur une commune. Or, avant la promulgation de la loi ALUR, la capacité d'accueil du PLU d'Anglet ainsi que le respect des principes issus de la loi Littoral reposaient en grande partie sur une interdépendance entre le COS et plusieurs articles du règlement : le coefficient de pleine terre, les hauteurs autorisées ainsi que les retraits demandés par rapport aux limites de voisinage et à l'espace public.

Pour rétablir une capacité d'accueil équivalente et un respect des principes issus de la loi Littoral, en particulier celui de l'extension limitée des espaces proches du rivage, suite à la suppression du COS, le nouveau règlement s'appuiera notamment sur une limitation des emprises au sol et des hauteurs autorisées, ainsi que sur une augmentation des coefficients de pleine terre dans la quasi totalité des zones.



*Le plan de zonage du PLU de 2013, traduisant les objectifs du PADD*

Tel que l'exprime le PADD, autour de la RD 810 et du boulevard du B.A.B., la zone UA a vocation à accueillir les efforts les plus importants de la ville en matière de construction.

La zone UB regroupe des secteurs situés autour des axes structurants de la ville ou qui seront amenés à le devenir (notamment rue des Cinq Cantons, rue de Hausquette, avenue de Biarritz et avenue de l'Adour).

Si ce tissu présente des caractéristiques pavillonnaires proches de celles de la zone UC, la zone UB a pour vocation d'accueillir un volume de constructions nouvelles plus important et donc à muter plus rapidement.

La zone UC regroupe l'essentiel des tissus d'habitat pavillonnaire et se présente essentiellement comme une ville-jardin : elle offre des possibilités de construction plus mesurées, évolue de manière plus douce et dans le respect des caractéristiques de ce tissu.

Pour faire évoluer le règlement du PLU et fixer de nouvelles règles au service des objectifs ainsi définis, et dans le respect du PADD, une connaissance plus fine du potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis a été nécessaire.

Pour y parvenir, les éléments de diagnostic suivants ont été produits:

- dans un premier temps, l'analyse des caractéristiques morphologiques des secteurs bâtis a été réalisée ;
- l'ensemble des unités foncières des zones UA, UB et UC ont ensuite été étudiées sous l'angle de leurs possibilités constructives et/ou de mutation ;
- le « cœur de ville » (zones UA1 et UA2 situées autour de la RD 810) a fait l'objet d'une étude spécifique (analyse morphologique et plan guide) dont une synthèse est présentée dans la troisième partie du présent rapport.

Les modifications réglementaires proposées, ainsi que le bilan des capacités d'accueil des zones constructibles tenant compte des modifications apportées au règlement, ont été détaillés dans les quatrième et cinquième parties du présent document. Ils permettent ainsi d'établir que la modification n°1 du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD et réunit les mêmes conditions de constructibilité que celles du PLU de 2013.

### 2.1.1 Analyse morphologique des secteurs bâtis

La prédominance spatiale de l'habitat individuel et la forte présence du végétal au sein de la ville confèrent à Anglet une identité de ville-jardin pavillonnaire, peu dense et étendue. Si l'habitat collectif y est majoritaire (60% du parc de logements et 80% de la construction de logements neufs entre 2004 et 2013), l'emprise du tissu pavillonnaire reste considérable (70% de la surface des espaces bâtis). La part de l'habitat collectif progresse par des opérations de promotion immobilière s'insérant dans le tissu pavillonnaire. Maisons individuelles et immeubles collectifs coexistent, dans des proportions différentes, dans presque toutes les zones du PLU.

La végétation est fortement perceptible depuis l'espace public : pour la maison individuelle, le pavillon bâti légèrement en retrait de la rue et entouré par un jardin est le modèle architectural dominant. Pour l'habitat collectif également, l'implantation en milieu de parcelle est la configuration la plus répandue.



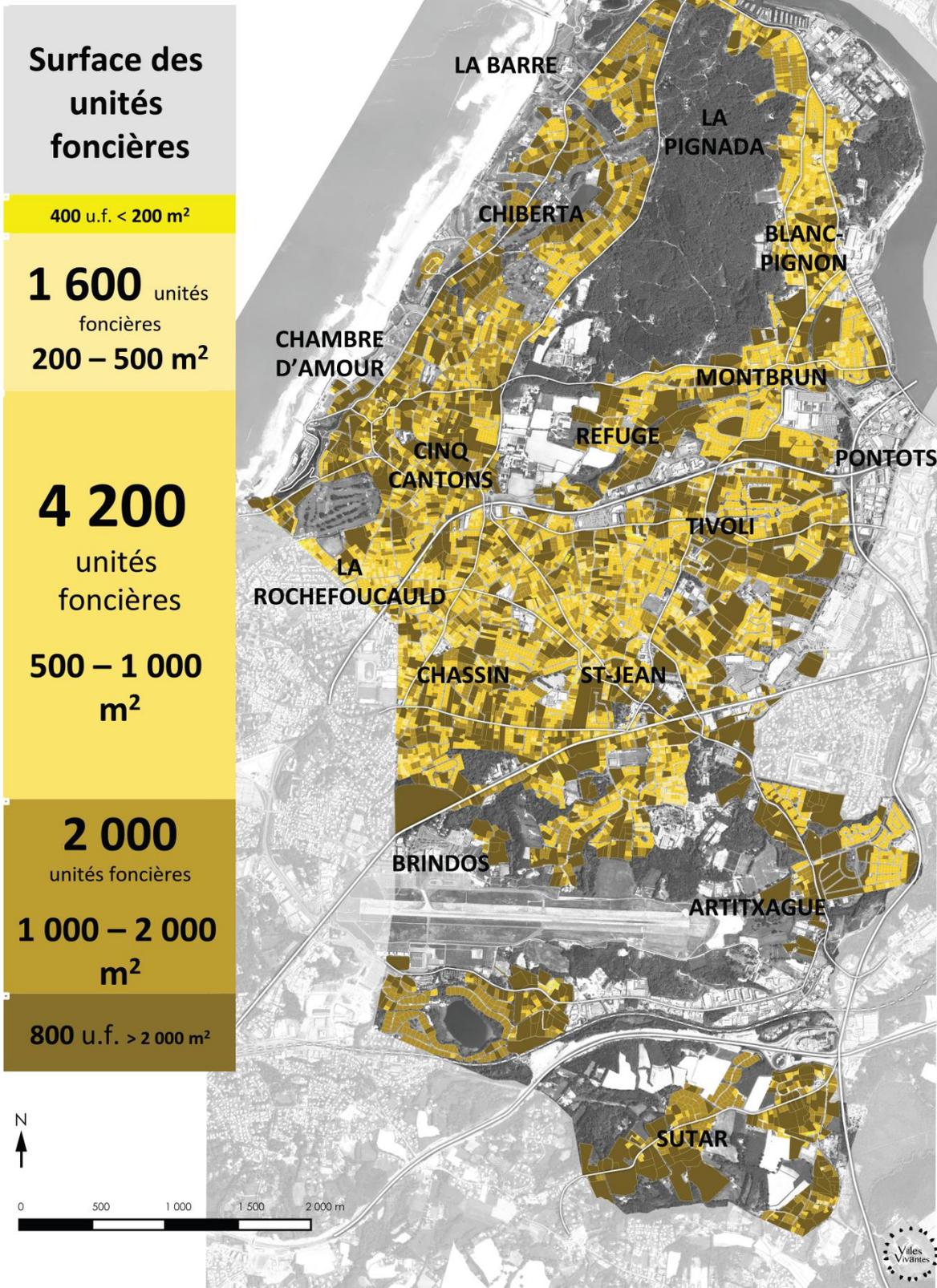
*Le modèle de l'implantation du bâti au milieu de la parcelle, pour l'individuel (à gauche) et pour le collectif (à droite)*

La ville d'Anglet compte 9 000 unités foncières en UA, UB et UC, qui sont les zones à dominante résidentielle. Parmi celles-ci, nous pouvons distinguer deux catégories de parcelles :

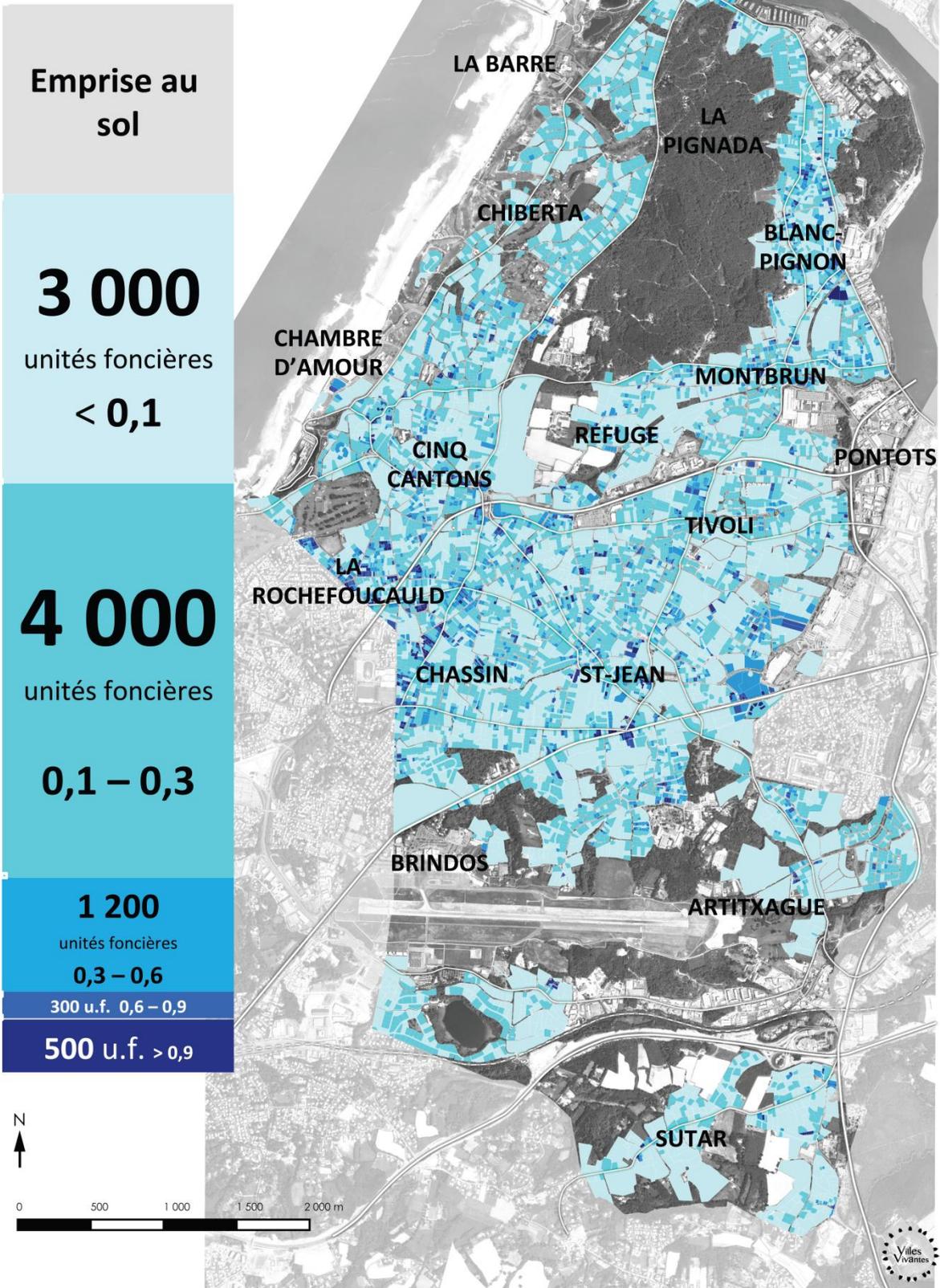
- Les « dents creuses » non bâties (400 unités foncières) ainsi que les espaces et sites à reconverter dont les capacités d'accueil peuvent être évaluées de façon relativement simple, en référence à des niveaux de densité-cible ;
- Les parcelles déjà bâties, qui forment l'essentiel du gisement foncier d'Anglet, et dont les possibilités de construction ou de mutation sont plus complexes à appréhender.

L'ensemble de ces parcelles a fait l'objet d'une analyse détaillée de leurs caractéristiques : surface de l'unité foncière, emprise au sol consommée par les bâtiments existants et hauteur du bâti (d'après la base de données des impôts MAJIC 3 de 2013).

## Unités foncières bâties analysées selon leur surface



# Unités foncières bâties analysées selon l'emprise au sol du bâti



## Unités foncières bâties analysées selon la hauteur des bâtiments

Hauteur du  
bâti existant

**5 100**

Unités foncières

**RDC – R+1**

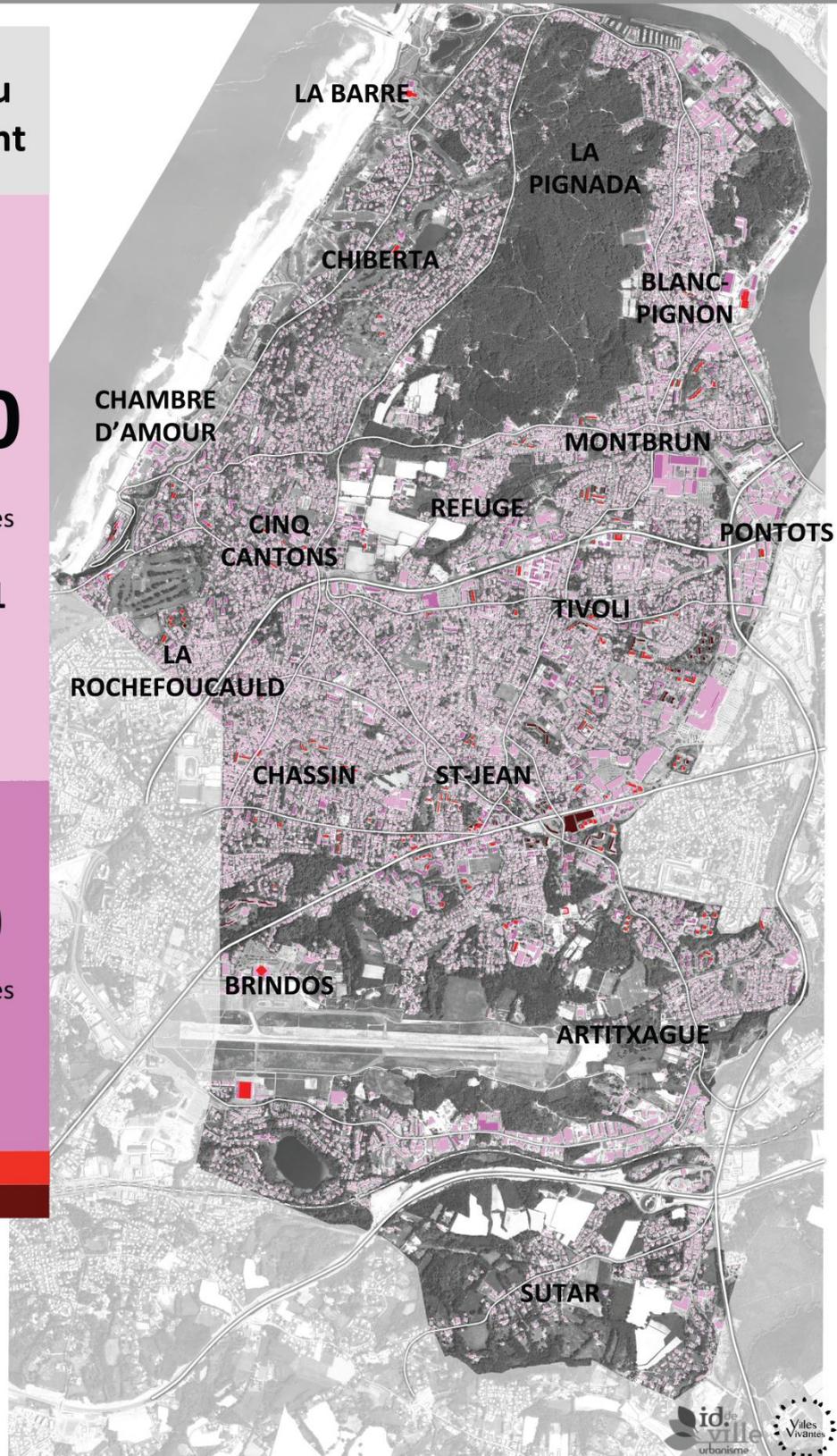
**3 600**

Unités foncières

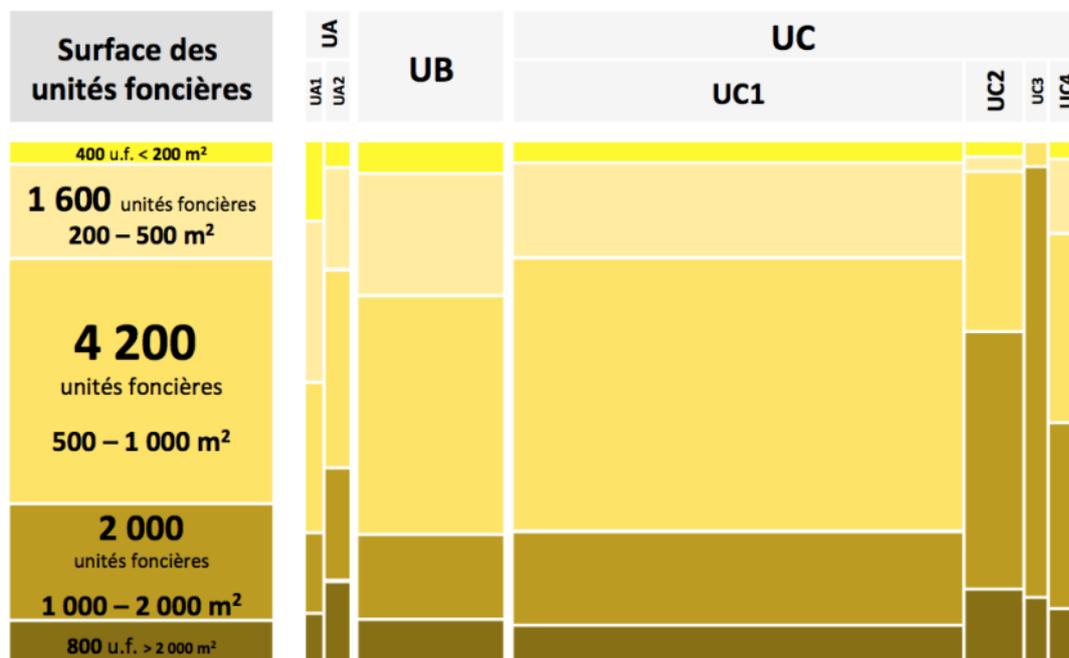
**R+2 – R+3**

150 R+4 – R+5

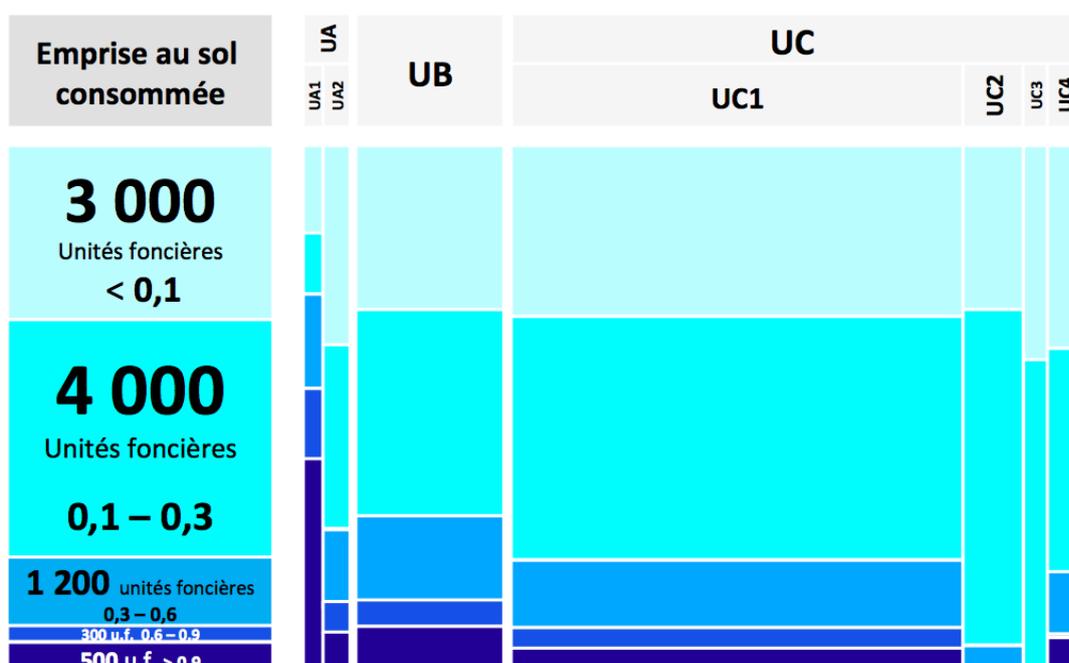
150 R+6 et +



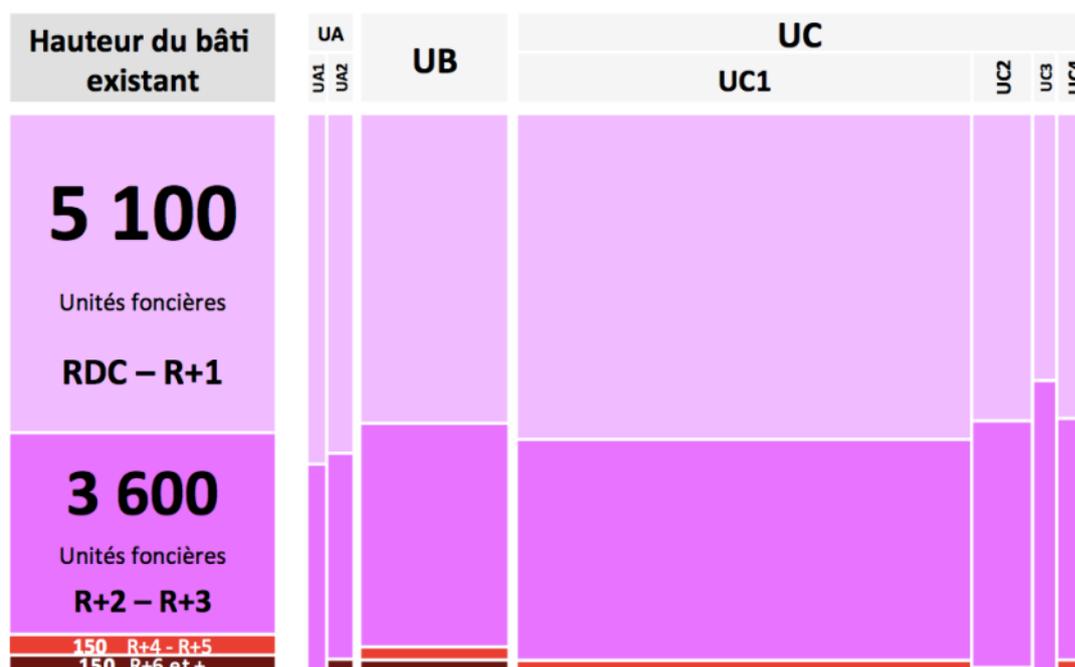
Toutes les zones du PLU comportent de « petites », « moyennes » et « grandes » unités foncières, dans des proportions qui varient plus ou moins fortement : peu de différences apparaissent de ce point de vue entre les zones UB et UC1, alors qu'elles n'ont pas du tout la même vocation. Les grandes parcelles sont beaucoup plus représentées en UC2, UC4 et surtout UC3.



Les droits à bâtir octroyés à chaque terrain étant, dans une certaine mesure, proportionnels à leur surface, la stratégie réglementaire, qui déterminera les possibilités effectivement offertes dans chacune des zones du PLU, devra prendre en compte l'existence d'unités foncières de toutes tailles dans chaque secteur de la ville.



Les emprises au sol des bâtiments existants sont relativement peu importantes à Anglet : les parcelles déjà bâties offrent encore des possibilités d'évolution. Cependant, les secteurs dans lesquels les terrains sont les plus grands et les emprises au sol les moins consommées ne correspondent pas nécessairement à ceux qui ont vocation à se densifier de la façon la plus forte. Les zones UB et UC offrent quasiment le même potentiel morphologique de construction, mais le PADD leur attribue des vocations différentes. Au global, sur l'ensemble des zones UA, UB et UC, un tiers des unités foncières ont une emprise au sol inférieure à 10%, et les trois quarts d'entre elles ont une emprise au sol inférieure à 30%.



Anglet est également une ville basse : sur la quasi-totalité des unités foncières de la ville, les constructions ne dépassent pas le R+3, et sur trois parcelles sur cinq, le R+1. L'histoire de la ville est marquée par la construction de quelques immeubles des années 1960, 1970 et 1980 de hauteur plus importante. La pression foncière, ainsi que le règlement initial du PLU de 2013 ont également contribué à relever sensiblement les hauteurs observées sur la ville, avec l'apparition d'immeubles en R+6 et au-delà le long des grands axes de la ville (cf. carte des hauteurs).

Cette première analyse donne une photographie à un instant donné du tissu d'habitat d'Anglet, montrant une ville peu dense, basse, aérée, marquée par la présence du végétal. Au regard des caractéristiques étudiées, les unités foncières sont très hétérogènes et réparties dans des proportions différentes au sein de chaque zone du PLU. Chacune de ces parcelles, qu'elle soit située en zone UA, UB ou UC offre, de par ses propriétés morphologiques, des possibilités de construction supplémentaire et/ou de mutation qu'il est nécessaire d'étudier.

## 2.1.2 Analyse des processus actuels de mutation des parcelles bâties

L'analyse des scénarios de mutation des parcelles vise une connaissance à la fois quantitative et qualitative des secteurs urbains selon leurs capacités d'évolution, et ceci indépendamment des prescriptions du règlement. La lecture de la morphologie parcellaire se fera au regard des caractéristiques architecturales actuelles de chacune des parcelles, et de leurs potentiels de densification. La configuration de chaque parcelle (taille et forme du terrain, accessibilité, implantation des bâtiments existants) offre des possibilités pouvant être classées en quatre scénarios d'évolution d'une parcelle, ou « potentiel brut de mutation » (ces scénarios ne tiennent pas compte, à ce stade de l'analyse, des contraintes imposées par le règlement du PLU) :

**1/ Un logement supplémentaire en extension / surélévation** : la parcelle est petite, contrainte ; elle ne peut donc accueillir qu'une extension du bâti existant.

**2/ Une petite maison « au chausse-pied »** : la forme de la parcelle et l'implantation du bâti rendent *a priori* difficile la construction d'un logement supplémentaire ; un maître d'œuvre pourra cependant trouver des solutions habiles qui permettront d'exploiter le potentiel de la parcelle.

**3/ Une à trois maisons supplémentaires** : la parcelle est suffisamment grande, et le bâti existant est implanté de façon favorable à l'accueil d'une à trois maisons supplémentaires.

**4/ Trois logements supplémentaires et plus** : la parcelle est grande, le bâti bien disposé ; elle peut accueillir au moins trois logements supplémentaires, voire accueillir de l'habitat collectif avec destruction ou conservation du bâti existant.

Ces scénarios sont d'ores et déjà observables sur le territoire d'Anglet, comme résultante des dynamiques du marché immobilier local et des possibilités offertes, en outre, par les règlements d'urbanisme successifs. Ainsi, pour les années 2010, 2011 et 2012, il ressort de l'analyse des permis de construire autorisés les proportions suivantes :

- 70% des opérations de logements autorisées sur le territoire d'Anglet concernent la réalisation d'une maison individuelle. Mais ces projets ne produisent *in fine* que 10% du nombre total de logements autorisés.
- A l'opposé, les opérations de plus de trois logements représentent 15% des autorisations, pour une contribution à 85% du nombre de logements total autorisés.

Au sein des zones UA, UB et UC, chaque unité foncière a été qualifiée par son scénario d'évolution possible le plus ambitieux (cf. carte Parcelles analysées selon leur potentiel brut de mutation). L'analyse révèle que 800 parcelles (400 « dents creuses » et 400 parcelles bâties), soit un peu moins de 10% des 9 000 unités foncières analysées, sont susceptibles d'accueillir des opérations de plus de trois logements, tandis que 55% de ces unités foncières (5 000 parcelles) présentent le potentiel, en l'absence de contraintes règlementaires, pour accueillir un, deux ou trois logements supplémentaires.

Le potentiel de construction de nouveaux logements se trouve donc réparti de façon équilibrée entre une faible proportion de grandes parcelles susceptibles d'accueillir des opérations de logements collectifs et un très grand nombre de parcelles qui ne pourront évoluer que par une densification modeste, sauf à être fusionnées afin de former de plus grandes unités foncières.

Unités foncières  
selon leur scénario  
d'évolution possible

**2 700**

**30%**

+ 1 logement en  
surélévation / extension

**2 000**

**20%**

+ 1 maison « au chausse-  
piéd »

**3 000**

**35%**

+ 1 à 3 maisons

**400 5%**

+3 maisons et plus

**400 dents creuses**

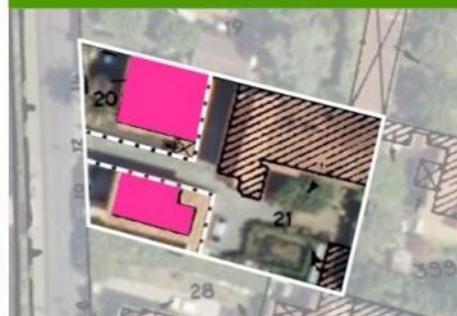
**500 parcelles collectives**

## Quatre scénarios de mutation d'une parcelle

+1 logement en extension/surélévation



+ 1 à 3 maisons



+ 1 maison « au chausse-pied »



+ 3 logements et plus



*La configuration de chaque parcelle (taille et forme du terrain, accessibilité, implantation des bâtiments existants) offre des possibilités pouvant être classées en quatre scénarios d'évolution d'une parcelle : les 4 exemples ci-dessus montrent comment une parcelle initiale et son bâti (hachures noires) ont été transformés pour accueillir une ou de nouvelles constructions (en rose)*

Ces scénarios peuvent chacun aboutir à des projets réussis et bien intégrés à leur environnement ou, au contraire, produire des impacts négatifs sur leur voisinage. L'écriture du règlement doit faire en sorte :

- que dans chaque zone, les scénarios correspondant aux vocations définies par le PADD puissent se réaliser et, inversement, que soient empêchés les scénarios non pertinents : dans les zones littorales pavillonnaires par exemple (zone UC2), les parcelles bâties sont de taille relativement importante, et pourraient permettre en théorie la transformation de villas en immeubles. Il appartiendra au règlement de rendre impossible ces scénarios sans toutefois bloquer toutes les possibilités d'évolution ; la construction d'une maison supplémentaire sur ces grandes parcelles est le compromis qui correspond le mieux aux objectifs du PADD, à l'esprit de la loi ALUR et au respect de la loi Littoral (principe de l'extension limitée dans les espaces proches du rivage). Inversement, en zone UA, la transformation d'une maison individuelle en collectif sera le scénario privilégié par le règlement.
- que chacun de ces scénarios se réalise de façon qualitative et bien intégrée à son environnement : sans rupture d'échelle et de hauteur, dans le respect du voisinage, etc.

## Parcelles analysées selon leur potentiel brut de mutation

### Potentiel brut de densification

**2 700**

unités foncières

**30%**

+ 1 logement en surélévation / extension

**2 000**

unités foncières

**20%**

+ 1 maison « au chausse-pied »

**3000**

Unités foncières

**35%**

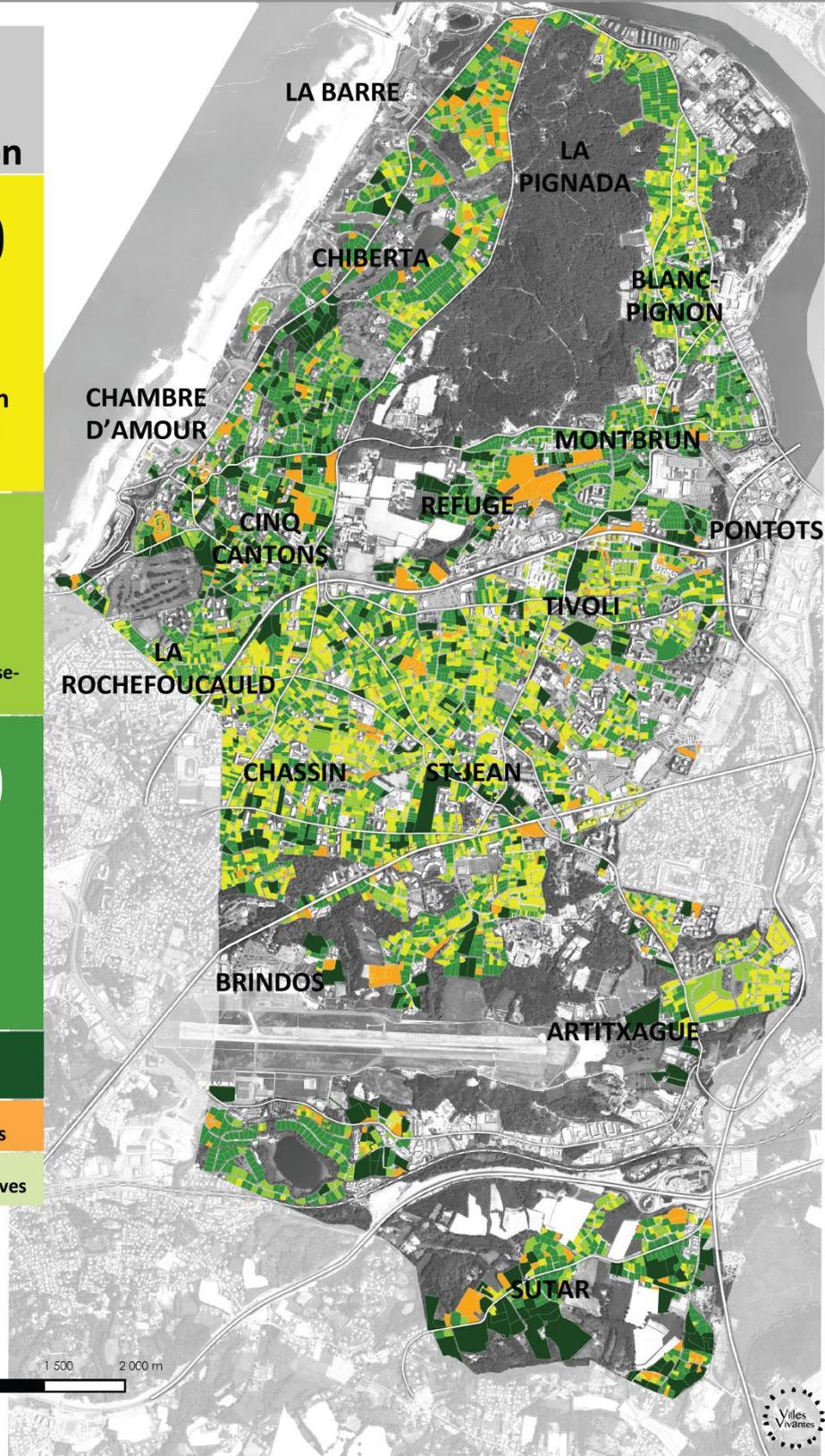
+ 1 à 3 maisons

**400** 5%

+3 maisons et plus

**400** dents creuses

**500** parcelles collectives



## + Un logement en extension / surélévation

Parcelles dont les caractéristiques morphologiques et techniques rendent envisageable la construction d'un logement supplémentaire en extension ou surélévation de la maison existante



*Exemple d'extension. La volumétrie et les matériaux employés sont en rupture totale avec le bâti préexistant, mais le gabarit est le même que celui de la maison située à l'arrière. Si cette extension est discrète, elle réduit de façon trop importante la surface de pleine terre de cette petite parcelle.*



*Exemple d'extension permettant de construire un garage et d'agrandir la maison initiale, tout en conservant un jardin d'un seul tenant. Le style est simple et permet une bonne intégration du bâti dans son environnement, bien que l'implantation en limite séparative génère une façade aveugle.*



*Exemple d'extension construite dans le jardin, en fond de parcelle à proximité de la maison initiale. La végétalisation facilite l'insertion du nouveau bâti, dont l'architecture dénote avec celle de la maison d'origine.*

## + Une petite maison supplémentaire

Parcelles dont les caractéristiques morphologiques et techniques rendent envisageable la construction d'une petite maison supplémentaire



Exemple d'une maison construite à l'avant d'une parcelle d'une maison existante, bien intégrée dans la rue avec un porche pour desservir la partie arrière. La construction laisse cependant trop peu de pleine terre sur la parcelle de la maison située à l'avant.



Exemple de petite maison construite sur le côté d'une parcelle de maison existante, bien intégrée grâce au respect de la volumétrie, du style et des matériaux de la maison existante. Là encore, la surface de pleine terre restante est très faible.



Exemple de petite maison construite à l'avant d'une parcelle de maison existante. Sans vis-à-vis avec la maison située à l'arrière, elle est construite de sorte à optimiser l'espace disponible. Cependant, il ne subsiste qu'espace de pleine terre réduit, et le contraste est important avec l'immeuble situé à côté.

## + Un à trois logements supplémentaires

Parcelles dont les caractéristiques morphologiques et techniques rendent envisageable la construction d'un à trois logements supplémentaires



Exemple de constructions de deux maisons à l'avant du bâti existant. La façade donnant sur la rue comme l'architecture sont peu qualitatives. La pleine terre est peu présente et les maisons sont construites « en enfilade » le long d'une allée faiblement aménagée.



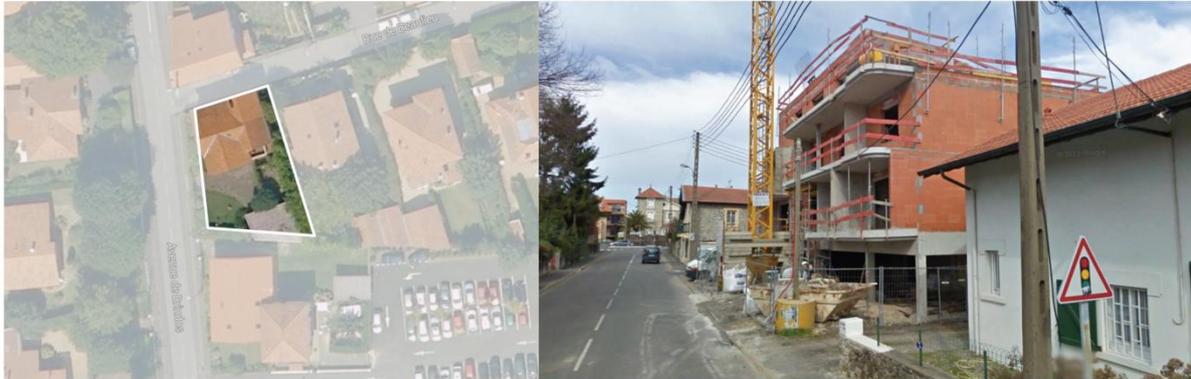
Exemple de deux maisons mitoyennes avec façade donnant sur la rue. Les façades sont animées, le rapport à la rue est intéressant et les nouvelles constructions s'insèrent bien dans leur environnement d'un point de vue architectural.



Exemple de deux maisons construites à l'avant de la parcelle initiale. Le bâti se rapproche de la rue et les constructions s'insèrent harmonieusement dans le paysage. La surface de pleine terre est par contre très faible sur les 2 parcelles créées à l'avant.

## + Trois logements et plus

Parcelles dont les caractéristiques morphologiques et techniques rendent envisageable la construction de plus de trois logements, voire de collectifs



*Exemple d'une parcelle d'habitat individuel ayant muté en habitat collectif. L'immeuble s'implante à proximité du cœur de ville, dans un secteur qui accueille déjà du collectif et les hauteurs restent modérées, ce qui facilite l'intégration du bâti.*



*Exemple d'une parcelle d'habitat individuel ayant muté en habitat collectif. L'architecture et la volumétrie du bâtiment sont harmonieuses, mais les stationnements restent très visibles.*



*Exemple d'immeuble collectif construit autour de la maison initiale. En plein secteur pavillonnaire, le bâti a du mal à s'intégrer. Les hauteurs et la densité génèrent des vis-à-vis importants avec les maisons alentours.*

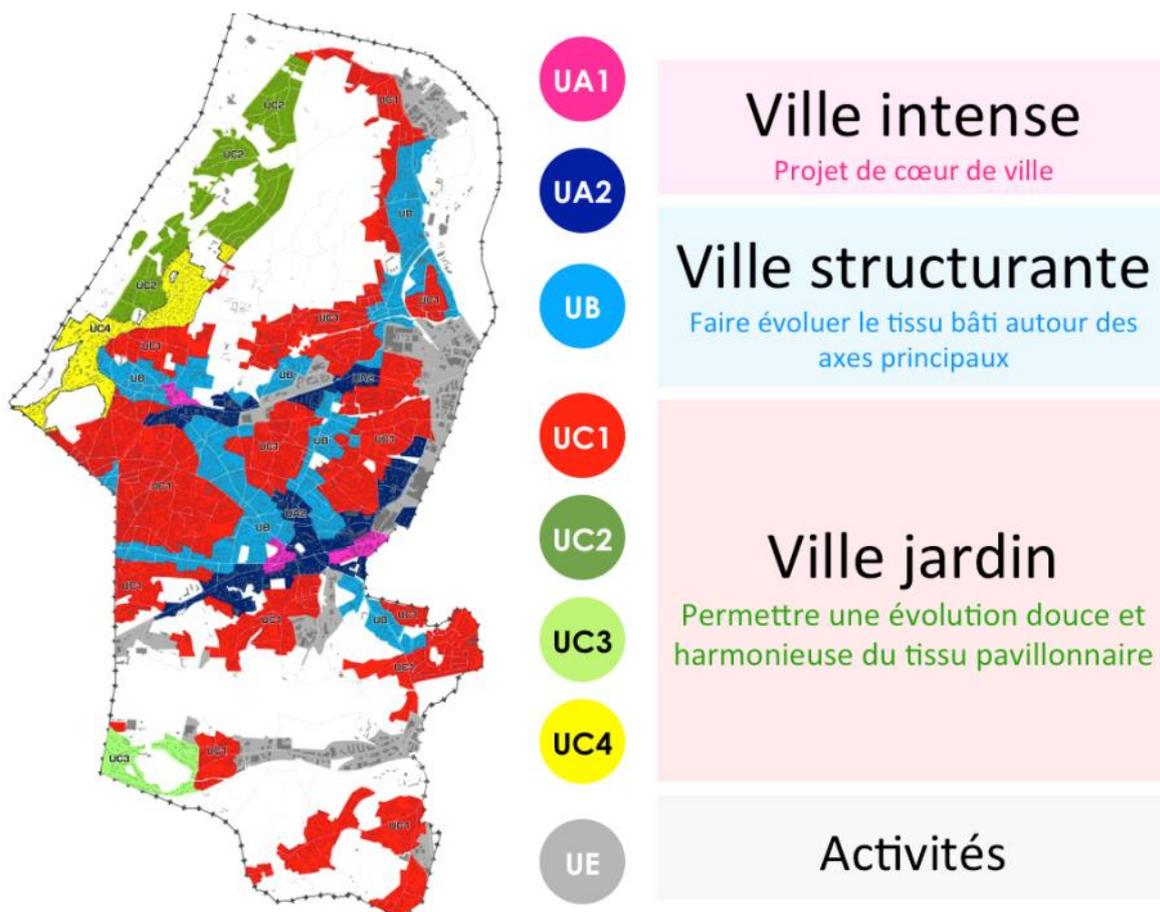
## 2.2/ STRATEGIE POUR L'EVOLUTION DES SECTEURS BATIS

### 2.2.1 Le potentiel d'évolution des secteurs bâtis au regard des orientations du PADD

Tel que l'exprime le PADD, autour de la RD 810 et du boulevard du B.A.B., la zone UA a vocation à accueillir les efforts les plus importants de la ville en matière de construction.

La zone UB regroupe des secteurs situés autour des axes structurants de la ville ou qui seront amenés à le devenir (notamment rue des Cinq Cantons, rue de Hausquette, avenue de Biarritz et avenue de l'Adour). Si ce tissu présente des caractéristiques pavillonnaires proches de celles de la zone UC, la zone UB est destinée à accueillir un volume de constructions nouvelles plus important et donc à muter plus rapidement.

La zone UC regroupe l'essentiel des tissus d'habitat pavillonnaire et se présente avant tout comme une ville-jardin : elle offre des possibilités de construction plus mesurées, devra évoluer de manière plus douce et dans le respect des caractéristiques de ce tissu.



L'analyse des potentiels de mutation a révélé que leur distribution ne dépendait pas du zonage du PLU, ce qui signifie qu'en UA, UB et UC, tous les scénarios d'évolution sont susceptibles d'advenir. Pourtant, chaque zone du PLU devra se densifier à une vitesse différente, conformément à la vocation que lui attribue le PADD. C'est le règlement qui influera sur le potentiel brut des tissus d'habitat (en agissant sur la taille des opérations et la vitesse de densification de tel ou tel secteur), en augmentant les possibilités à certains endroits et en les restreignant à d'autres :

- **« Ville-jardin » en UC** : les caractéristiques du tissu d'habitat pavillonnaire y seront préservées, tout en ménageant des possibilités d'évolution. En secteur UC1 et UC4, la construction d'immeubles collectifs sera exceptionnelle, tandis qu'une partie importante des parcelles pourra accueillir une ou plusieurs maisons supplémentaires, selon leur configuration. En secteur UC2 et UC3, l'évolution sera plus modérée, en lien avec les spécificités des lotissements originels ayant présidé au développement urbain de ces secteurs résidentiels de la commune.
- **Ville « structurante » en UB** : bien que présentant un caractère essentiellement pavillonnaire, la zone UB a vocation à se densifier plus vite que la zone UC, en particulier le long des axes structurants de la ville. Le règlement autorisera une densification plus importante dans une bande de 20 mètres comptée à partir des emprises des voies identifiées comme structurantes ou amenées à le devenir, tandis qu'au-delà, il permettra une densification plus modérée.
- **Ville « intense » en UA** : pour faire de la zone UA un secteur dense et un lieu de centralité, le règlement permettra de faire émerger des immeubles collectifs sur de grandes parcelles, aujourd'hui bâties ou à reconvertir, ou encore sur d'anciennes parcelles d'habitat individuel fusionnées. Dans cette zone, le règlement vient donc renforcer le potentiel brut mis en évidence par l'analyse du potentiel morphologique de chaque parcelle. Autour de la RD 810, du rond-point du Cadran jusqu'à l'avenue d'Espagne, le « cœur de ville » a fait l'objet d'une analyse plus approfondie dont les éléments et les orientations stratégiques qui en découlent sont présentés ci-après.

### Les vitesses de densification recherchées pour chaque zone

Unités foncières selon leur scénario d'évolution possible	UA	UB	UC1/UC4	UC2/UC3
<b>2 700</b> unités foncières + 1 logement en surélévation / extension	+ C	+ E	+ E	+ E
<b>2 000</b> +1 maison au « chausse-pied »	+ C	+ 1	+ 1	+ 1
<b>3 000</b> + 1 à 3 maisons	+ C		+ 1 à 3	+1
<b>400</b> +3 maisons et plus	+ C	+ C	+ 1 à 3	+1

En colonne, sont représentées les différentes zones du PLU, et en ligne, les familles de parcelles classées selon leur scénario possible d'évolution. Pour traduire les vocations exprimées par le PADD, les scénarios qui seront privilégiés par le règlement sont représentés dans chaque case du tableau : par exemple, en zone UA, certaines parcelles ont seulement la possibilité de construire une extension du bâti existant. Le règlement n'interdira pas ces projets mais rendra possible, pour un opérateur, de fusionner cette parcelle avec des propriétés mitoyennes afin de faire émerger un projet collectif plus dense. Inversement, en zone UC3 par exemple, même si les grandes parcelles auraient la possibilité physique de muter en collectif, le règlement n'autorisera pas la réalisation d'un tel scénario.

## 2.2.2 Stratégie d'évolution et plan guide pour le cœur de ville

La commune d'Anglet ainsi que l'Agglomération ont souhaité mener une étude spécifique sur son cœur de ville situé schématiquement le long de la RD810 entre le rond-point du Cadran et l'Avenue de Biarritz. Elle a permis de déboucher sur l'établissement d'un « **Plan guide** » qui est annexé, à titre d'information, au présent rapport de présentation additif. Il traduit la volonté municipale de disposer d'une vision d'ensemble de son devenir et d'établir des critères de qualité urbaine à respecter pour les futures opérations de construction.

Le cœur de ville est en effet un secteur attractif en pleine mutation, avec la réalisation de projets immobiliers d'envergure sous l'effet du PLU de 2013. Il est également traversé par la RD810, axe majeur de l'agglomération Côte Basque Adour (routes et transport collectif) amené à évoluer avec la réalisation à court terme d'un Transport Collectif en Site Propre (TCSP). Les dynamiques d'évolution sont donc fortes sur le cœur de ville d'Anglet.

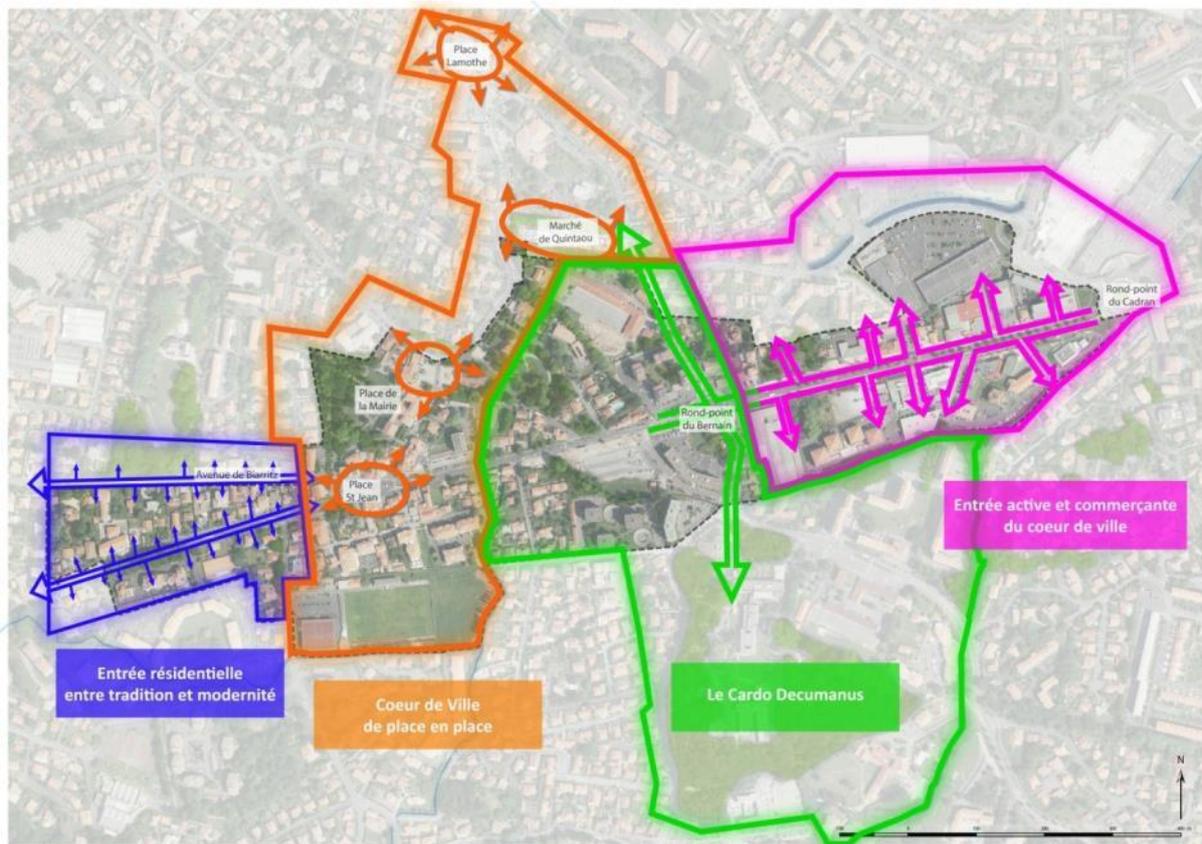
La réalisation d'un diagnostic morphologique a permis d'affiner le cadre réglementaire à mettre en place pour prendre en compte les enjeux urbains et architecturaux du cœur de ville. Le Plan guide présente ainsi les objectifs à décliner dans les pièces du PLU : pièces graphiques et écrite du règlement, ainsi que les secteurs à plan de masse.

Plusieurs orientations communes à l'ensemble du cœur de ville sont retenues pour organiser la densification et les mutations en cours :

- **Promouvoir un cadre bâti à l'échelle du piéton** en fixant des hauteurs maximales (de l'ordre de 25 mètres), et un traitement architectural des constructions qui prend en compte les perceptions d'un promeneur (éviter l'effet « barre » par l'échelle, le rythme et le traitement vertical des façades).
- Favoriser la constitution d'un cadre bâti lisible, en particulier sur l'Avenue de Bayonne, et un **rapport direct des immeubles à la rue** (réalisation de rez-de-chaussée ouverts et actifs, délimitation nette entre l'espace public et les espaces privés permettant l'accueil et la cohabitation de tous).
- Saisir l'opportunité du passage du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) sur le cœur de ville d'Anglet pour envisager **la requalification de l'espace public au profit de la vie sociale** (continuité, sécurité des boucles de cheminement, mobilier et écriture de l'espace public soutenant les activités récréatives, présence végétale).

Le plan guide du cœur de ville a également permis d'identifier quatre grandes séquences :

- « L'entrée active et commerçante du cœur de ville » entre les ronds-points du Cadran et de Bernain.
- « Le cardo decumanus du cœur de ville » autour de l'intersection entre l'Avenue de Bayonne et les Avenues de Maignon/Eugène Bernain.
- « Le cœur de ville de place en place » autour du carrefour St Jean et de la place de la Mairie, jusqu'à la place Lamothe.
- « L'entrée résidentielle du cœur de ville, entre tradition et modernité » à l'extrémité Ouest du cœur de ville autour de l'Avenue de Bayonne et de l'Avenue de Biarritz.



*Les quatre grandes séquences identifiées par le plan guide du cœur de ville  
(Voir plan guide en annexe)*

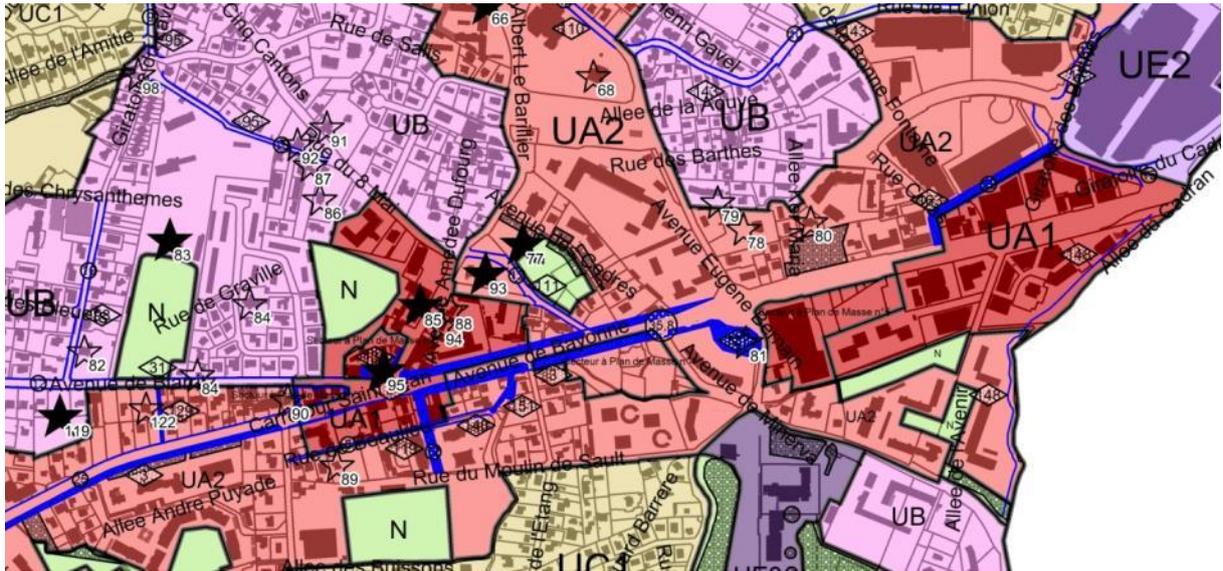
Ces quatre séquences se distinguent en termes de formes urbaines (hauteur, mode d’implantation des constructions), de vocation des immeubles (vocation dominante: activité à l’Est, résidentiel à l’Ouest) et de fonctionnement urbain (organisation et traitement de l’espace public pour les différents usagers du cœur de ville).

L’identification de ces séquences motive la modification des contours entre les zones UA1 et UA2 pour faire correspondre leur délimitation avec les objectifs du plan guide, en particulier en terme de hauteur maximale des constructions.

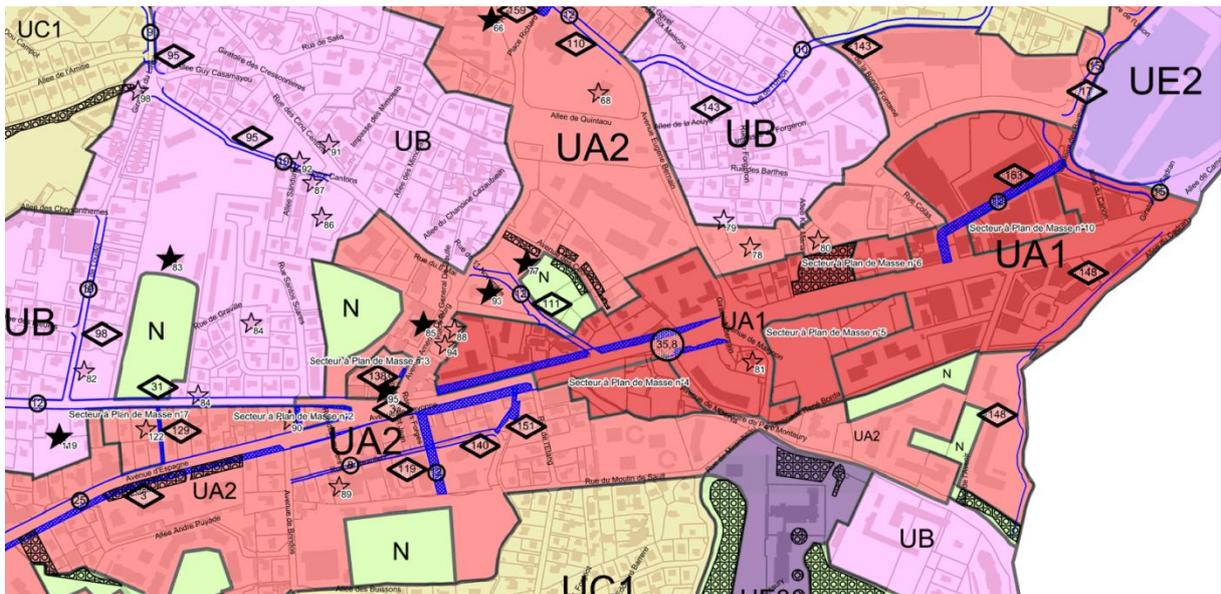
Cette modification est parfaitement cohérente avec les orientations du PADD.

Sont modifiées en conséquence les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) pour redéfinir les contours des secteurs UA1 et UA2 autour de l’Avenue de Bayonne.

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



Les modifications apportées à la pièce écrite du règlement (prescriptions architecturales, hauteurs, implantations, etc.) pour traduire le plan guide du cœur de ville sont directement expliquées dans le chapitre suivant, sous l'angle de l'intensité de la densification d'une part, et au regard des objectifs de bonne intégration des opérations d'autre part (Voir partie 2.3/ *Évolution des règles pour mieux encadrer la densification des tissus urbains*).

Enfin, l'analyse morphologique du cœur de ville a permis de repérer plusieurs îlots bâtis à enjeux, susceptibles de muter, et dont la valorisation architecturale et urbaine nécessite des règles d'urbanisme plus précises afin de traduire les orientations du plan guide ainsi que le parti d'aménagement retenu, conforme au PADD.

Trois secteurs à plan de masse sont ainsi institués sur le cœur de ville pour fixer des prescriptions urbaines et architecturales encadrant la densification du cœur de ville. (Secteurs Sablé, Intrigues et Chanterelle).

La mise en œuvre des objectifs du plan guide a également induit la modification de deux secteurs à plan masse existants (secteurs Bovero et Pointe St Jean), afin de réduire les hauteurs maximales autorisées et de permettre la mise en œuvre de projets urbains mieux connectés aux espaces publics du futur TCSP, le long de la RD810.

Les prescriptions de chacun des secteurs à plan de masse sont expliquées dans le chapitre « 3/ *Modifications apportées pour préciser les dispositions s'appliquant sur des îlots à forts enjeux* » (partie 3.1 *Ajustement et définition des règles s'appliquant sur des secteurs particuliers*).

## 2.3/ ÉVOLUTION DES REGLES D'URBANISME AFIN DE MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS

Afin d'actualiser le règlement du PLU au regard des changements introduits par la loi ALUR et le re-questionnement des hauteurs maximales admises, selon les éléments de stratégie d'évolution des secteurs bâtis définis précédemment, les nouvelles règles viseront à la fois :

- **La maîtrise de la vitesse de densification et de la taille des opérations**, dans le respect des orientations politiques et des orientations du PADD, des principes issus de la loi Littoral, ainsi que de la capacité d'accueil résultant des dispositions du règlement initial ;
- **L'encadrement qualitatif de l'expression architecturale et de l'intégration urbaine des opérations immobilières**, pour une évolution douce et harmonieuse des tissus urbains.

### 2.3.1 Maîtrise de la vitesse de densification et de la taille des opérations

La nature des opérations possibles sur une parcelle donnée (densification par la maison individuelle, maisons groupées ou opérations d'immeubles collectifs) est liée à la quantité de droits à bâtir que lui octroie le règlement. En l'absence du COS et du minimum parcellaire, supprimés par la loi ALUR, ce sont les règles de hauteur, d'emprise au sol et de pleine terre qui dimensionneront, pour l'essentiel, les surfaces de plancher admissibles sur chaque terrain et ceci dans chaque zone. Les autres articles du règlement (notamment les retraits par rapport aux voies, aux limites de voisinage, les normes de stationnement, etc.) auront un impact réel mais secondaire sur la constructibilité des terrains.

À chaque zone du PLU correspond un scénario d'évolution défini dans le PADD et mis en œuvre à travers le zonage et le règlement.

- **Ville « intense » en UA** : il s'agit de faire de la zone UA et notamment du secteur « cœur de ville » un lieu de centralité, présentant une densité plus importante que dans le reste de la ville. Cependant, afin d'empêcher l'émergence de formes urbaines et architecturales en rupture avec le tissu bâti d'Anglet, les hauteurs seront limitées à R+5 en UA1 et à R+3 en UA2, excepté autour des axes majeurs du cœur de ville (Avenues de Bayonne, de Biarritz, d'Espagne et de Jean Léon Laporte) le long desquels elles pourront aller jusqu'au R+4 sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'emprise de la voie. Un coefficient de pleine terre minimal à respecter ainsi qu'une emprise au sol maximale à ne pas dépasser sont instaurés pour offrir quelques espaces de respiration paysagère dans une zone de forte densité. A signaler, cinq secteurs à plan masse (trois créés et deux modifiés) sont institués sur le Cœur de Ville (zone UA) dans un objectif de qualité architecturale et d'intégration urbaine le long de la RD810, axe structurant de la ville.

- **Ville « structurante » en UB** : la zone UB s'affirme comme un espace de transition entre le cœur de ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire, où les micro-centralités pourront se renforcer et structurer la vie des quartiers. Les hauteurs sont limitées en zone UB à R+2 dans le cas général et à R+3 le long certains axes identifiés comme particulièrement structurants, le long desquels des opérations plus denses, mais « aérées », pourront voir le jour : le coefficient de pleine terre passe à 40% de la surface au sol. Cette valeur plus importante du coefficient de pleine terre est complétée par une règle d'emprise au sol limitée à 30% dans le cas général et à 40% dans une bande de 20m le long de certains axes identifiés comme particulièrement structurants.
  
- **« Ville-jardin » en UC** : la zone UC regroupe l'essentiel des parcelles bâties d'Anglet et contribue fortement à son identité de ville-jardin pavillonnaire. Pour préserver les caractéristiques de ces secteurs d'habitat, les hauteurs y sont limitées à R+1, hormis quelques cas particuliers en UC1 où les constructions pourront monter jusqu'en R+2 (sur les terrains de plus de 400 m<sup>2</sup>, le long des voies de 10 mètres de large et plus et dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise de la voie). Pour compléter cette règle de hauteur, un coefficient d'emprise au sol échelonné est introduit. Il permettra d'éviter la construction trop fréquente d'immeubles collectifs sur les parcelles de taille importante (notamment en remplacement de villas qui constituent l'essentiel du patrimoine bâti d'Anglet) et ceci sans pour autant bloquer la constructibilité de la plupart des terrains. Ce coefficient d'emprise au sol échelonné permet d'offrir à tous les terrains un « socle commun » de droits à bâtir quelle que soit leur taille (25% d'emprise au sol pour les 400 premiers mètres carrés de terrain), puis de limiter l'augmentation des droits à bâtir pour les mètres carrés de terrain supplémentaires (15% d'emprise au sol pour la tranche de 400 à 700 m<sup>2</sup>, 10% d'emprise au sol de 700 à 1 000 m<sup>2</sup>, et 5% au-delà). L'introduction du coefficient d'emprise au sol échelonné est motivée par le fait que la zone UC, qui est la plus grande, contient également une très grande diversité de parcelles et d'unités foncières, notamment au regard de leur taille. Aussi est-il très difficile de maîtriser les types de projets permis par le règlement du PLU lorsque les outils principaux utilisés, notamment le coefficient d'emprise au sol et le coefficient de pleine terre, sont formulés en étant directement proportionnels à la taille des terrains. En effet, afin de ne pas bloquer les évolutions possibles des parcelles de taille moyenne ou modeste, on risquerait de fixer un coefficient d'emprise au sol qui, appliqué sur des parcelles plus grandes, notamment celles de villas qui constituent un patrimoine important de la zone UC, offriraient des droits à bâtir trop importants, permettant leur remplacement par des opérations de densification trop importante au regard des caractéristiques de la zone UC, essentiellement constituée d'habitat individuel. Une autre possibilité aurait été de fixer un coefficient d'emprise au sol différent en fonction de la taille des parcelles. Cette solution a le désavantage de créer des effets de seuils non désirables (avec un seuil de changement coefficient d'emprise au sol fixé par exemple à 500m<sup>2</sup> de surface de terrain, le propriétaire d'une parcelle de 499m<sup>2</sup> se retrouverait ainsi disposer de droits à bâtir supérieurs à ceux auquel aurait droit un propriétaire d'un terrain de 501m<sup>2</sup>). L'introduction du CES échelonné permet de résoudre

cette difficulté, de permettre les évolutions douces du tissu bâti tout en protégeant les grandes parcelles d'opérations trop importantes qui entreraient en rupture avec l'évolution modérée souhaitée pour la zone UC. Un coefficient de pleine terre important vient également renforcer ce dispositif de protection des jardins : il reste fixé à 40% en UC1 et UC4, et à 60% en zones UC2. Pour le secteur UC3, le coefficient de pleine terre est harmonisé avec celui du secteur UC2 compte tenu des caractéristiques morphologiques similaires des terrains couverts. La mise en œuvre du CES échelonné et du coefficient de pleine terre va donc permettre de conserver une ville jardin peu dense et aérée, en privilégiant une évolution douce et une densification plus lente du tissu urbain.

Afin de prendre en compte les effets de l'entrée en vigueur de la loi ALUR en fonction de chaque secteur bâti de la commune d'Anglet, les articles 5 et 14 du règlement du PLU vont être supprimés et les articles 9, 10 et 13 vont être modifiés de la manière suivante :

### **Articles 5 et 14 : superficie minimale des terrains constructibles/coefficient d'occupation du sol**

Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le règlement n'a plus la possibilité de fixer un minimum parcellaire et un coefficient d'occupation des sols maximal. Les dispositions des articles 5 et 14 de chacune des zones du règlement sont donc supprimées et remplacées par la mention « sans objet ».

La pièce écrite du règlement est adaptée en conséquence pour les articles 5 et 14 des dispositions communes à toutes les zones (p.10 et 16), des zones UA (p.28 et 33), UB (p.38 et 42), UC (p.46 et 51), UE (p.57 et 59), UI (p.65 et 66), UT (p.70 et 72), UV (p.76 et 77), IAU (p.85 et 88), IIAU (p.92 et 93), N (p.100 et 101), Ncu (p.106 et 107), Ner (p.112 et 113), Nk (p.118 et 119) et A (p.126 et 127).

### **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La modification du PLU a souhaité appliquer les dispositions communes de l'article 7 à toute unité foncière restante après détachement de lots à bâtir.

Cette formulation oblige à respecter les règles de prospect à l'ensemble des lots dans le cadre des projets de lotissement, favorisant ainsi une densification douce et respectueuse des tissus urbains constitués limitant le risque de morcellement foncier allant à l'encontre de la qualité urbaine et la préservation de la ville-jardin.

La pièce écrite du règlement est adaptée en conséquence pour l'article 7 des dispositions communes à toutes les zones.

### **Article 9 : emprise au sol des constructions**

Au sein des dispositions communes à toutes les zones, le PLU de 2013 rendait possible l'extension d'une construction existante dans la limite de 20 mètres carrés d'emprise au sol, réalisable une seule

fois, y compris dans les cas où cette extension conduisait à méconnaître le coefficient de pleine terre imposé par l'article 13 du règlement de chaque zone. Le nouveau règlement interdit dorénavant cette dérogation aux mesures de limitation de l'imperméabilisation des sols et assouplit en revanche légèrement le dispositif pour des extensions limitées à 30 mètres carrés.

L'emprise au sol maximale des constructions était non réglementée par zone au sein du PLU de 2013. Avec la présente modification n°1, elle est dorénavant fixée pour chacune des zones urbaines et à urbaniser du PLU, constituant un outil essentiel pour maîtriser le développement des tissus bâtis d'Anglet, conformément aux orientations définies par le PADD et aux principes issus de la loi Littoral. Exprimée sous la forme d'un coefficient, l'emprise au sol maximale autorisée pour chaque terrain est proportionnelle à la densité bâtie recherchée dans chacune des zones.

Afin de traduire le principe d'une zone UA « intense », les coefficients d'emprise au sol sont importants dans les secteurs UA1 et UA2 (65% et 50%).

Pour la zone UB « structurante », l'article 9 permet de favoriser la densification de la zone le long des grands axes. La zone UB est ainsi dotée d'un coefficient d'emprise au sol maximale de 30%, avec une majoration le long des axes principaux listés pour favoriser leur évolution car ils sont bien desservis par les équipements et services publics.

Dans la zone UC et ses secteurs, l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol échelonné va permettre d'éviter la mutation trop rapide des tissus urbains, en réduisant les constructions d'immeubles collectifs sur les grandes unités foncières, tout en rendant possible la densification douce de la majorité des terrains. Une formule mathématique permet d'offrir un « socle commun » de droits à bâtir : 25% d'emprise au sol pour les 400 premières mètres carrés de terrain puis de limiter l'augmentation de ces droits pour les mètres carrés de terrain supplémentaires (15% d'emprise au sol pour la tranche de 400 à 700 m<sup>2</sup>, 10% d'emprise au sol pour la tranche de 700 à 1000 m<sup>2</sup> et 5% au delà).

Ainsi pour l'ensemble la zone UC, l'emprise au sol maximale est définie pour les nouvelles constructions (sans tenir compte de l'emprise au sol des constructions existantes donc) selon la formule suivante :

*L'emprise au sol maximale "E" des nouvelles constructions est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet :*

- Si S est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> :  $E = S * 0,25$
- Si S est compris entre 401 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup> :  $E = 100 + (S - 400) * 0,15$
- Si S est compris entre 701 et 1000 m<sup>2</sup> :  $E = 145 + (S - 700) * 0,10$
- Si S est égale ou supérieure à 1001 m<sup>2</sup> :  $E = 175 + (S - 1000) * 0,05$

Un coefficient d'emprise au sol de 30% est instauré dans la zone UT pour rétablir l'équilibre des droits à bâtir de ces terrains destinés principalement aux activités touristiques. En particulier, pour les secteurs UT1 et UT2 où seule est admise une légère augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes (respectivement 10% et 5%) dans une logique de protection de la frange littorale du territoire et de respect de la loi Littoral. De même, dans la zone UT1, en cas de démolition ou de reconstruction, le règlement autorise de reconstruire une densité légèrement supérieure à celle existante initialement (majoration de 10% de l'emprise au sol existante avant démolition).

Au sein de la zone IAU, l'emprise au sol est également réglementée afin de mieux maîtriser l'urbanisation en fonction des orientations définies par le PADD, et pour reprendre les objectifs des auteurs du PLU en vigueur, d'affecter les règles de la zone UB au secteur IAUa, et celles du secteur UC4 au secteur IAUb.

La pièce écrite du règlement est adaptée en conséquence pour l'article 9 des dispositions communes à toutes les zones (p.13), de la zone UA (p.31), UB (p.40), UC (p.50), UT (p.65).et IAU (p.87).

## Article 10 : hauteur maximale des constructions

Article sans réglementation pour la zone UA1, et règlementé en fonction de la taille des terrains pour les autres zones, le PLU de 2013 favorisait la constructibilité des terrains de tailles importantes. La modification du PLU réglemeute dorénavant la hauteur maximale des constructions dans toutes les zones, sans modulation selon la surface d'assiette du terrain, à l'exception du secteur UC1 pour éviter une densification trop forte sur les petits terrains (l'article 9 permettant une densification de tous les types de terrain).

Dans le PLU de 2013, les hauteurs maximales sont décroissantes schématiquement selon le classement des zones (de UA1 à UC4). La présente modification conserve cette hiérarchie tout en réduisant les hauteurs maximales autorisées dans chaque zone.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions est dorénavant réglementée dans le secteur UA1 pour traduire les objectifs d'ordonnancement et de composition architecturale résultant du plan guide du cœur de ville et dans le respect des orientations définies dans le PADD.

Une majoration des hauteurs maximales est instaurée dans le secteur UA2 aux abords des axes identifiés comme particulièrement structurants, le long desquels des opérations plus denses mais aérées pourront voir le jour (Avenues de Bayonne, de Biarritz, d'Espagne et de Jean Léon Laporte).

Une règle similaire est proposée pour la zone UB le long des grands axes disposant d'une offre en transport collectif (avenue de l'Adour, avenue de Montbrun, rue Henri Rénéric entre le carrefour Fine et le giratoire de la Laïcité, avenue de Hausquette, rue de Bahinos, avenue de la Chambre d'Amour, rue du Bois Belin, rue de Hardoy, rue des Cinq Cantons entre le giratoire de Cinq Cantons et le giratoire des Cressonnières, boulevard du BAB, avenue de Larochevoucauld, rue des Barthes, avenue de Biarritz, avenue de Maignon et avenue Eugène Bernain).

A l'inverse, au sein de la zone UB où les règles permettent une densification relativement forte, une minoration de la hauteur des constructions est introduite en fond de parcelle afin de prévenir les conflits d'interface (intimité, vues, ombre portée) et pour inciter les constructions à s'implanter à l'avant des terrains. Des dispositions identiques sont introduites pour le secteur IAUa.

Au sein de la zone UC, le règlement du secteur UC1 autorise une hauteur maximale des constructions plus élevées à l'avant des terrains de plus de 400m<sup>2</sup> lorsque les voies et emprises publiques concernées présentent une largeur au moins égale à 10 mètres. Sinon et dans les autres secteurs de la zone UC, la hauteur est limitée à 2 niveaux. Les dispositions du secteur UC4 sont reprises pour le secteur IAUb.

Non règlementés en zone UE dans le PLU de 2013, des hauteurs sont instaurées par la modification n°1 afin d'obtenir une meilleure cohérence architecturale et une meilleure insertion paysagère des nouveaux projets, dans le respect des orientations définies par le PADD : ainsi, la règle est définie au regard de la destination des constructions qui y sont implantées et de la vocation de la zone UE (artisanat, bureaux, fonction d'entrepôt et hébergement hôtelier).

Dans la zone UT, des hauteurs maximales sont également définies en référence à la hauteur des constructions existantes (4 niveaux au maximum). Pour les secteurs UT1 et UT2 à proximité du littoral (espaces proches du rivage), la règle instituée est différente selon le caractère, bâti ou non, du terrain. L'objectif est de respecter le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs. Pour les terrains déjà bâtis, la hauteur maximale des constructions est égale à la hauteur des constructions déjà existantes dans la zone. Pour les terrains non bâtis, la hauteur maximale autorisée est plus réduite (2 niveaux maximum).

*A signaler, l'article 10 est modifié pour instaurer une hauteur maximale aux abords d'un bâtiment repéré d'intérêt patrimonial (voir partie "2/maîtrise de la qualité des opérations" ci-après).*

La pièce écrite du règlement est adaptée en conséquence pour l'article 10 des zones UA (p.31), UB (p.40), UC (50), UE (p.58), UT (p.71) et IAU (p.87).

## Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La modification du PLU a souhaité appliquer les dispositions communes de l'article 12 relatives au nombre de places de stationnement automobiles à toute unité foncière restante après détachement de lots à bâtir.

Cette formulation oblige à respecter les règles de stationnement à l'ensemble des lots dans le cadre des projets de lotissement, favorisant ainsi une densification douce et respectueuse des tissus urbains constitués limitant le risque de morcellement foncier allant à l'encontre de la qualité urbaine et la préservation de la ville-jardin.

La pièce écrite du règlement est adaptée en conséquence pour l'article 12 des dispositions communes à toutes les zones.

## Article 13 : obligations en matière d'espaces libres

Le règlement du PLU de 2013 imposait de planter ou conserver au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 mètres carrés de pleine terre. La modification n°1 du PLU fait évoluer la règle en imposant au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 mètres carrés, pour rendre possible la plantation d'arbres de grand développement.

La modification n°1 propose également de renforcer les exigences en matière de pleine terre minimale pour réduire l'imperméabilisation des sols et pour conserver, voire accentuer, la présence végétale dans le paysage urbain.

L'article 13 des dispositions communes est complété pour préciser que le calcul de la part de pleine terre est effectué pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance, à l'exception du secteur IAUE où la pleine terre est appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur de la zone. Cela permet de s'assurer du respect de la ville-jardin dans les processus de découpage foncier qui produisent la ville.

Une surface minimale de pleine terre est dorénavant instaurée dans le secteur UA1. Les exigences minimales sont également augmentées au sein de la zone UB. La règle est également renforcée dans le secteur UC3 pour conserver les caractéristiques paysagères du tissu existant (tissu pavillonnaire discontinu et aéré, forte présence végétale).

Dans le cas des secteurs à plan de masse institués par le règlement, les obligations en matière de pleine terre ne s'appliquent pas aux terrains concernés par ces derniers.

*A signaler, l'article 13 est également modifié pour imposer la localisation d'une partie de pleine terre à l'avant des terrains (voir partie "2/maîtrise de la qualité des opérations" ci-après).*

La pièce écrite du règlement est adaptée en conséquence :

- pour l'article 13 des dispositions communes à toutes les zones (p19)
- pour l'article 13 des zones UA (p33), UB (p.42), UC (p.51), UT (p.72), UV (p.77) et IAU (p.88).

## 2.3.2 L'encadrement qualitatif de l'expression architecturale et de l'intégration urbaine des opérations immobilières

Les caractéristiques des opérations possibles sur chaque parcelle ne dépendent pas uniquement des tailles et des vitesses de construction. Le second fondement des modifications apportées au règlement par la modification n°1 concerne la maîtrise de la qualité urbaine et de la bonne intégration des opérations dans leur contexte, pour une évolution apaisée et harmonieuse du tissu urbain de la commune d'Anglet. Au regard d'un cadre de vie qualitatif, ce sont les règles de protection du patrimoine, d'implantation des nouvelles constructions, et de leur aspect extérieur qui sont ajustées.

Selon les critères du cadre de vie souhaité, l'évolution des règles proposée vise :

- le renforcement de la protection du patrimoine,
- l'harmonisation et la diversification du paysage de la rue,
- la densification douce pour éviter les ruptures d'échelle du bâti.

### Le renforcement de la protection du patrimoine (articles 2 et 10)

La modification n°1 propose de clarifier la règle relative aux éléments bâtis d'intérêt patrimonial qui font l'objet d'un repérage au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> dans le PLU en vigueur. L'objectif est de préciser la rédaction pour les modalités de préservation et de mise en valeur des dits éléments protégés en cas de travaux de construction ou d'aménagement à proximité. La nouvelle règle est ainsi formulée à l'article 2 (occupations et utilisations soumises à des conditions particulières) des dispositions communes à toutes les zones.

*Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme:*

*- Pour les bâtis protégés de type 1 : Tous les travaux affectant des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques sous la rubrique "Bâti protégé" sont autorisés sous réserve de préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.*

*Les constructions et aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.*

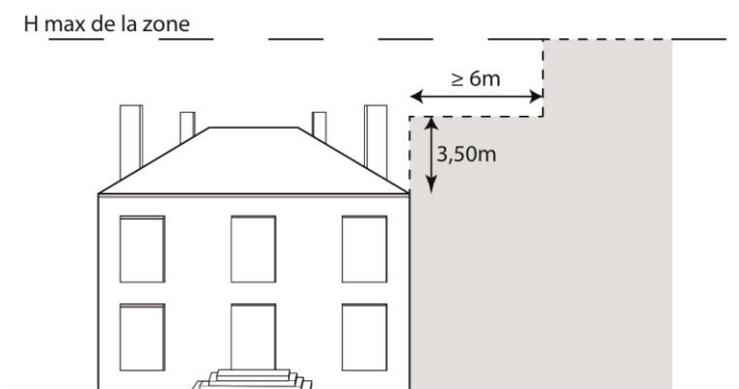
*- Pour les bâtis protégés de type 2 : Tous les travaux affectant des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques sous la rubrique "Bâti protégé" sont autorisés sous réserve de contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.*

---

<sup>1</sup> Les références concernant les articles du Code de l'Urbanisme sont faites par rapport au régime des dispositions antérieures à l'article 19 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Loi Grenelle 2 ». Suite à la mise en application de la loi ALUR le 24 mars 2014, l'article L.123-1-7 est dorénavant le L.123-1-5 III-2.

En complément, à l'article 10 des dispositions communes à toutes les zones, il est proposé de définir des règles de gabarit pour toute construction jouxtant un élément bâti repéré au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Cette règle permet de maintenir la visibilité des villas protégées et de conserver un rapport d'échelle harmonieux avec le cadre bâti à venir. Le règlement est complété de la manière suivante :

*La hauteur des extensions et des constructions nouvelles qui jouxtent les éléments bâtis repérés sous la rubrique "Bâti protégé" (types 1 et 2), ne doit pas dépasser la hauteur de la construction de plus de 3,50 mètres mesurés verticalement à l'égout du toit, sur une largeur d'au moins 6 mètres mesurés horizontalement par rapport à la façade du bâtiment existant.*



La pièce écrite du règlement est adaptée en conséquence pour l'article 2 des dispositions communes à toutes les zones (p10), et pour l'article 10 des dispositions communes à toutes les zones (p.14).

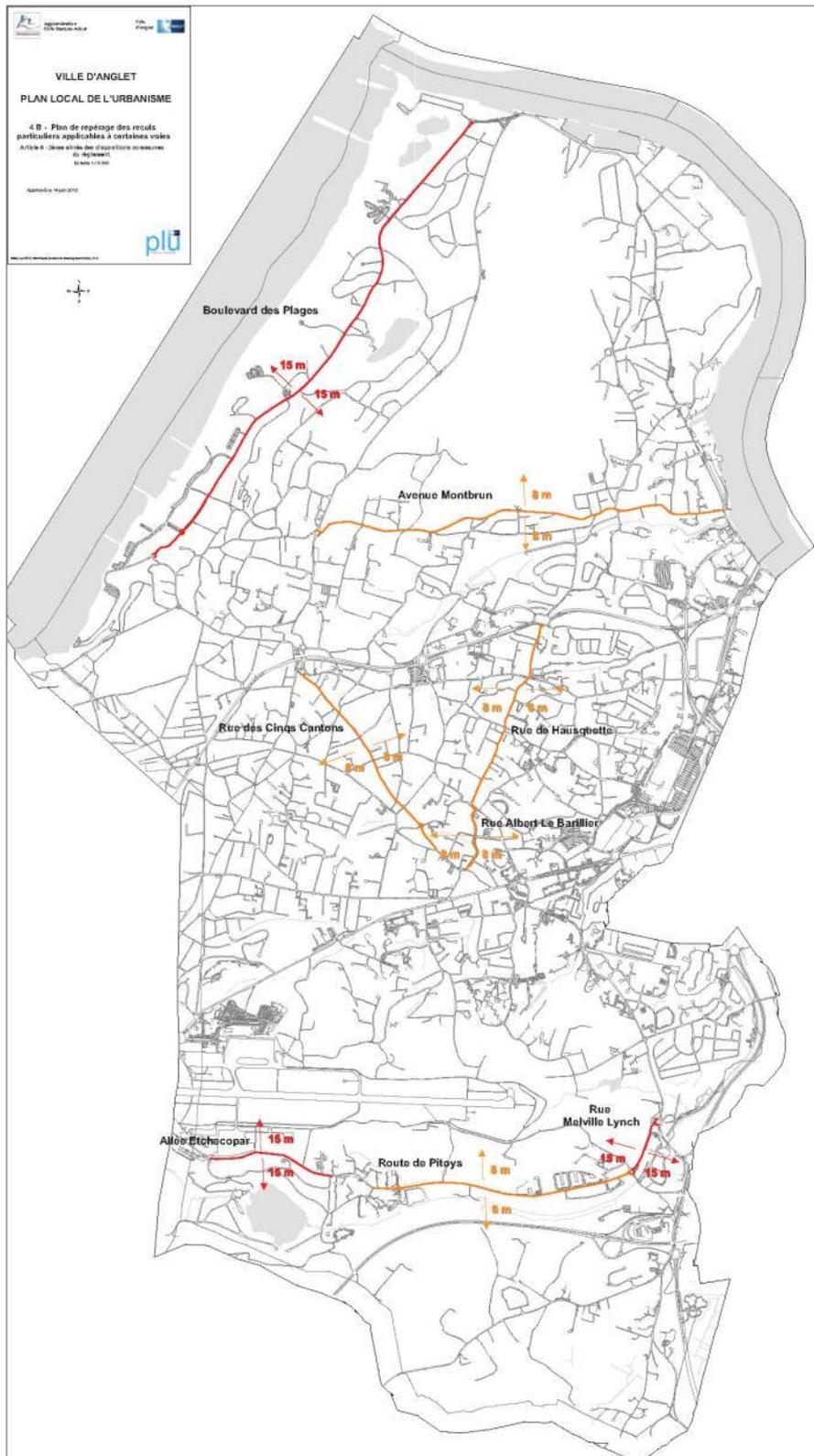
### Structurer, harmoniser, diversifier le paysage de la rue (articles 6, 11 et 13)

Afin de simplifier l'écriture de la règle, tout en structurant les différents paysages de la rue en fonction du zonage de la commune d'Anglet, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est repensée.

En premier lieu, la modification n°1 propose de **supprimer le document graphique du règlement intitulé « 4 B - Plan de repérage des reculs particuliers applicables à certaines voies »**, les règles propres à chacune des zones permettant d'encadrer les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, dans une logique de mise en valeur du paysage des rues.

Le document graphique « 4 B - Plan de repérage des reculs particuliers applicables à certaines voies » instaure en effet des marges de recul graphique le long de certaines voies (Boulevard des Plages, Rue des 5 Cantons, Route de Pitoys, etc). Au regard de la diversité des formes urbaines traversées par ces axes et de leur caractère urbain, l'imposition d'un recul minimal relève d'une vision trop routière de l'évolution des abords de ces rues. L'évolution des tissus bâtis, la mise en valeur du paysage et l'animation des espaces urbains impliquent de conserver un rapport du bâti à la voie, ce que ne permettent pas les dispositions du document graphique n°4B.

Ci-dessous le plan 4-B supprimé (suppression des reculs applicables aux voies repérées sur le plan)



Dans le même ordre d'idée, **la règle de hauteur relative**, définie en fonction de la taille des terrains et instituée en zone UA et UB, **est supprimée**. Cette règle contrôle non pas la hauteur des constructions mais en réalité la distance à respecter entre la construction et le point le plus proche de la limite opposée de la voie. Au regard des autorisations d'urbanisme délivrées depuis l'approbation en 2013, la règle de hauteur relatif ne produit pas de réels effets sur les formes urbaines. Suite à la réduction des hauteurs maximales autorisées avec la présente modification n°1 du PLU, la règle de hauteur relative perd définitivement tout intérêt.

Pour clarifier l'application du droit des sols, l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones spécifie dorénavant que **la règle de recul (R1) ne s'applique pas aux accès (voies privées de desserte interne des terrains)**. Dans ce même article, la modification n°1 introduit une dérogation complémentaire permettant de **tenir compte de l'implantation des bâtiments voisins**, en s'alignant sur l'un ou sur l'autre selon les besoins.

La modification n°1 propose d'**assouplir les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques** dans certaines zones du PLU, pour favoriser le prolongement et la diversification des formes urbaines existantes. L'évolution du paysage urbain est également envisagée à l'échelle de la rue en cherchant à affirmer son caractère urbain, une échelle à taille humaine et l'animation de l'espace public. Ainsi :

- En zone UA, UB et UC, lorsque la construction est implantée en recul, la distance minimale à respecter par rapport à la voie passe de 5 à 3 mètres ;
- Dans le secteur UC1, une possibilité d'implantation à l'alignement est introduite pour un linéaire limité de la façade du terrain pour les constructions commerciales et les bureaux uniquement.

*Exemple de paysage de rue en zone UA*



*Exemple de paysage de rue en zone UC*



La préservation du caractère particulièrement végétalisé de certains tissus bâtis motive à l'inverse **une augmentation des marges de recul imposées aux constructions**. La modification n°1 propose ainsi :

- d'instaurer une marge de recul minimale le long de l'Avenue de Biarritz en zone UB, identifié notamment dans le plan guide du cœur de ville comme une séquence où le traitement végétal de l'avant des terrains est un élément identifiant et de transition du paysage ;
- d'augmenter la marge de recul minimale imposée dans le secteur UC2 pour préserver et renforcer la lisière boisée du lotissement de Chiberta.

*Avenue de Biarritz à Anglet (zone UB)*

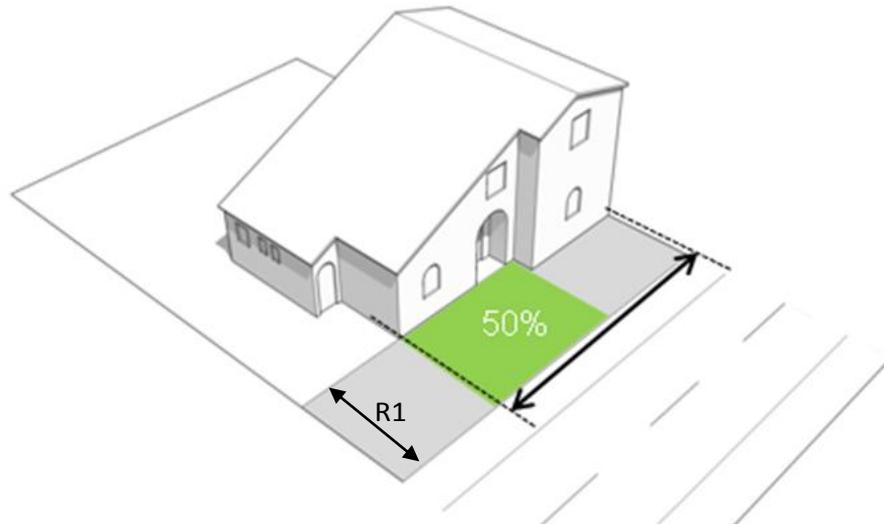


*Lotissement de Chiberta en secteur UC2*



En lien avec l'évolution des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, la modification n°1 complète les dispositions de l'article 13 relatif aux obligations en matière d'espaces libres et de plantations sur les terrains. Au sein des dispositions communes à toutes les zones, **la marge de recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques doit dorénavant être traitée sous forme de pleine terre pour au moins la moitié de la largeur du bâti**. L'objectif est de conserver l'ambiance de ville jardin caractérisant Anglet et d'éviter une généralisation de l'imperméabilisation de la marge de recul avant du terrain, opérée le plus souvent pour les besoins en stationnement au détriment de l'ambiance de la rue.

*Schéma illustrant la nouvelle règle de surface de pleine de terre pour au moins la moitié du linéaire de la façade de la construction où s'applique le recul par rapport à la voie (R1)*

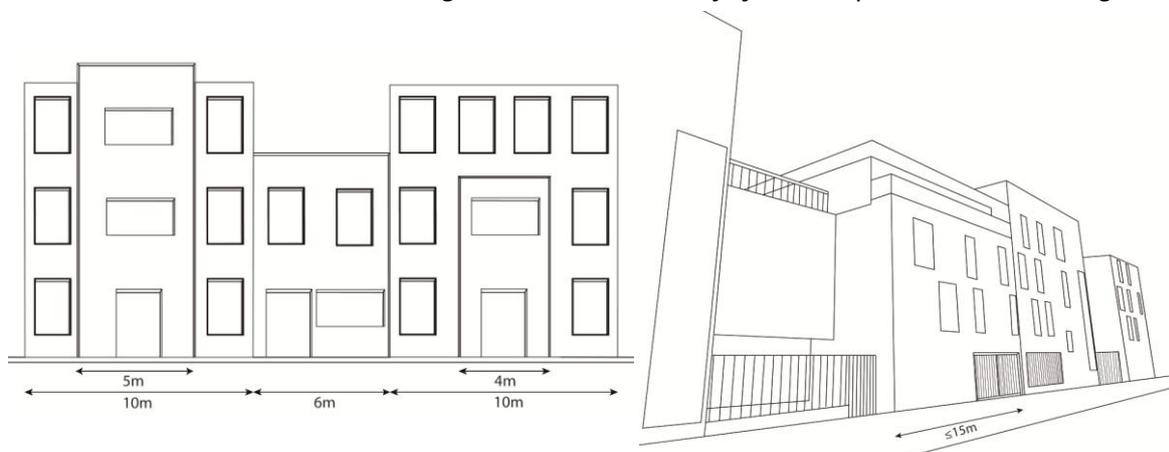


A l'exception de la zone IAU, l'article 6 des différentes zones du PLU est également complété d'**un recul spécifique par rapport aux emprises destinées exclusivement aux piétons et aux cycles**. Ce recul minimal vise à limiter les gênes occasionnées par l'ouverture ponctuelle de volets, portail de sorties de véhicules ou tenir compte des besoins en cas d'installation d'éléments techniques ponctuels pour la réalisation de travaux.

Dans la même logique de diversification et de structuration du paysage de la rue, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions de toutes les zones est complété par la modification n°1. Elle propose d'imposer **des nouvelles prescriptions pour le traitement des façades orientées vers une voie et pour l'édification des clôtures**.

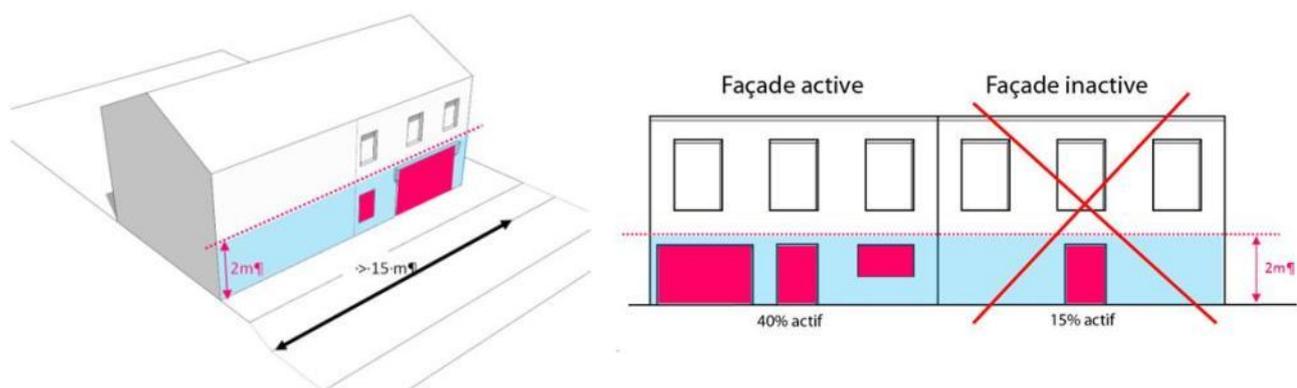
La modification n°1 introduit ainsi une règle de composition architecturale des façades orientées sur une voie qui présente une longueur importante (supérieure à 15 mètres) afin d'éviter un effet « barre » et de **rompre les lignes horizontales d'un bâtiment** : il doit dorénavant prévoir des éléments de composition ou de volumétrie à intervalle régulier.

*Schéma illustrant la nouvelle règle de traitement des façades de plus de 15 m de longueur*



Au sein des zones UA et UB qui sont destinées à se densifier en particulier le long des axes structurants de la ville, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est également complété pour instaurer qu'**une part minimale du rez de chaussée des constructions soit traitée sous forme ouverte et active** (une définition est intégrée au lexique du règlement sur ce point).

*Schéma illustrant la nouvelle règle de traitement des rez-de-chaussée actifs*



S'agissant des clôtures, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions des dispositions communes à toutes les zones est revu afin de **mieux encadrer l'édification ou la transformation des clôtures sur rue**.

La règle précise dorénavant les hauteurs maximales le long des voies et emprises publiques (pour conserver un rapport entre le bâti et la rue) et celles sur limites séparatives (intimité des jardins privés). L'objectif est également d'interdire la réalisation de mur maçonné trop haut car inadaptée au paysage urbain de la « ville jardin » d'Anglet.

Enfin, pour reprendre les objectifs des auteurs du PLU en vigueur, les règles de la zone UB sont reprises pour le secteur IAUa, et celles du secteur UC4 pour le secteur IAUb.

En conséquence, le document graphique du règlement intitulé « 4 B - Plan de repérage des reculs particuliers applicables à certaines voies » est supprimé.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence pour :

- l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones (p.12) ;
- l'article 6 des zones UA (p.28), UB (p.38), UC (p.47), IAU (p.85), UE (p.57), UI (p.65), UT (p.70), UV (p.76), IIAU (p.92), N (p.100), Ncu (p.106), Ner (p.112), Nk (p.118) et A (p.126) ;
- l'article 11 des dispositions communes à toutes les zones (p.15) ;
- l'article 11 des zones UA (p.32), UB (p.41) et IAU (p.87) ;
- l'article 13 des dispositions communes à toutes les zones (p.19).

## Favoriser une densification douce pour éviter les conflits d'échelle du bâti (articles 7)

La modification n°1 du PLU propose une réécriture des règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives dans une double logique : **limiter les prospects imposés par rapport aux limites séparatives** pour permettre la densification des terrains bâtis d'une part ; **encadrer plus strictement les conditions d'implantation sur limites séparatives** pour éviter les conflits d'échelle (hauteurs, proximité, vues, etc.) susceptibles d'être générés par la densification et la transformation des constructions existantes d'autre part.

A signaler que la rédaction de l'article 7 du PLU en vigueur manquait de clarté et elle posait des difficultés d'interprétation pour l'application du droit des sols.

Parmi les zones urbaines et à urbaniser, seul le secteur UC2 (à proximité du littoral et de Chiberta) n'est pas concerné par la réécriture de l'article 7.

Concernant les secteurs UA1 et UA2, une distinction est faite entre l'implantation des constructions dans les 20 premiers mètres du terrain, et celle au-delà, plus éloignée de la rue. L'objectif est de privilégier la densification de la partie avant des terrains, en rendant possible la mitoyenneté entre immeubles. La nouvelle rédaction de l'article 7 des secteurs UA1 et UA2 impose donc moins une implantation systématique en milieu de parcelle et des formes pyramidales pour dégager un gabarit maximal, qu'une proximité et une continuité des façades bâties. Pour la partie « arrière » du terrain (au-delà de la bande des 20 premiers mètres au contact de la voie), la règle est réécrite pour imposer plus clairement une marge de recul minimal et un prospect variable selon la hauteur des constructions. De même, dans le cas où le terrain touche une zone UB, un prospect est à respecter pour éviter les conflits d'échelle avec le bâti le plus souvent pavillonnaire de cette zone.

En zone UB, la modification n°1 durcit les dispositions du règlement en limitant plus strictement les hauteurs autorisées sur limites séparatives au regard des difficultés de cohabitation prévisibles entre de futures constructions de type immeubles de logements collectifs au sein d'un tissu d'habitat individuel plus bas et tirant sa valeur d'usage le plus souvent, d'un (petit) jardin avec peu de vis-à-vis. Les implantations en limite sont également autorisées sur un linéaire maximum le long de la limite séparative afin d'éviter un long mur aveugle.

Pour les mêmes raisons, la règle est réécrite de manière identique dans les secteurs UC1, UC3 et UC4. En zone UC, un recul spécifique est instauré par rapport aux golfs et au lac de Chiberta, afin de prévenir les dommages liés à la proximité avec les parcours et practices (balles « hors limites »).

Enfin, pour reprendre les objectifs des auteurs du PLU en vigueur, les règles de la zone UB sont reprises pour le secteur IAUA, et celles du secteur UC4 pour le secteur IAUB.

La pièce écrite du règlement est modifiée pour l'article 7 des zones UA (p.29), UB (p.39), UC (p.48) et IAUA (p.86).

## 2.4/ BILAN DES CAPACITÉS DE CONSTRUCTION DU PLU MODIFIÉ

Dans chaque zone du PLU, pour protéger le patrimoine bâti et éviter une mutation trop rapide des tissus d'habitat, la constructibilité sera encadrée par la combinaison des règles d'emprise au sol (cet article n'était pas renseigné dans le PLU de 2013), de pleine terre et de hauteur. Cette modification du règlement ne remet pas en cause la capacité d'accueil du tissu urbain de la ville d'Anglet. Elle corrige toutefois les effets trop importants de libération des droits à bâtir induits par la loi ALUR et la suppression du COS. Pour le montrer, les droits à bâtir accordés par le PLU modifié seront comparés à ceux de la version initiale du PLU de 2013, avant et après la suppression du COS induite par la loi ALUR.

### 2.4.1 Capacités de construction en zone UA

En secteur UA1, la suppression du COS imposée par la loi ALUR a produit une situation sans régulation majeure des droits à bâtir qui sont en théorie quasiment illimités sur les grandes parcelles : les règles de hauteur, d'emprise au sol et de pleine terre n'étant pas renseignées, les projets ne doivent respecter que les règles de distance par rapport à l'alignement opposé côté espace public (hauteur relative) et aux limites séparatives (recul de H-6m avec un minimum de 2m). Prenons l'exemple d'un projet de hauteur R+8 sur une emprise au sol de 75%. L'emprise au sol est multipliée par un coefficient de 0,9 afin d'être convertie en surface de plancher au rez-de-chaussée de la construction (soustraction de l'épaisseur des murs<sup>2</sup>). Les constructions étant autorisées sur neuf niveaux (R+8), une première approximation des droits à bâtir octroyés en zone UA1 donne le résultat suivant :

$$0,75 \times 0,9 \times 9 \text{ niveaux} = 6$$

(PLU 2013 après Loi ALUR)

Ce résultat est près de cinq fois supérieur aux droits à bâtir octroyés par le PLU de 2013 qui fixait un COS d'une valeur de 1,25.

Pour mieux réguler les droits à bâtir tout en maintenant les orientations du PADD de 2013 ainsi qu'en respectant l'esprit de la loi ALUR, le règlement modifié stipule quant à lui qu'en UA1, une emprise au sol de 65% et une hauteur de R+5 sont permises. L'exigence d'une surface de pleine terre de 10% est moins contraignante que la règle de l'emprise au sol. C'est donc cette dernière couplée à la règle de hauteur qui détermineront pour l'essentiel les droits à bâtir.

---

<sup>2</sup> La perte de surface de plancher due à l'épaisseur des murs est connue et documentée, et ce coefficient est couramment appliqué pour transformer une emprise au sol en surface utile ou habitable. Outre l'épaisseur des murs, les terrasses, piscines, parties de constructions en surplomb et appuyées sur des poteaux... seront comptabilisées en tant qu'emprise au sol alors qu'elles ne créent pas de surfaces de plancher. Sur ces éléments complémentaires cependant, nous ne pouvons pas nous appuyer sur des données fiables qui nous permettraient d'appliquer un nouveau coefficient. Dans la mesure où, dans tous les calculs qui suivent, nous retenons toujours les hypothèses les plus défavorables à l'évaluation de la constructibilité résultante de l'application du nouveau règlement dans chaque zone, et que les résultats obtenus sont sans équivoque, nous avons considéré qu'il était pertinent de conserver ce simple coefficient de 0,9 appliqué au coefficient d'emprise au sol.

L'emprise au sol est multipliée par un coefficient de 0,9, afin d'être convertie en surface de plancher au rez-de-chaussée de la construction. Les constructions étant autorisées sur six niveaux (R+5), une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UA1 donne le résultat suivant :

$$0,65 \times 0,9 \times 6 \text{ niveaux} = 3,5$$

(PLU 2013 après Loi ALUR et après modification n°1)

Ce résultat étant bien supérieur aux droits octroyés par le COS de 1,25 défini par le PLU de 2013, il n'est donc pas nécessaire d'approfondir l'impact des autres règles (stationnement, retraits...) pour montrer que les droits à bâtir de la version initiale du PLU sont augmentés, dans l'esprit de la loi ALUR, et en cohérence avec les orientations du PADD, qui définissent la zone UA, et plus spécifiquement le secteur UA1, comme celui ayant vocation à accueillir l'intensification urbaine la plus forte, ceci tout en gardant une certaine maîtrise des droits à bâtir.

En secteur UA2, en l'absence de COS, supprimé par la loi ALUR, c'est le coefficient de pleine terre, fixé à 20%, conjugué à la hauteur maximale autorisée (de R+3 à R+6 en fonction de la taille des terrains), qui déterminent l'essentiel des droits à bâtir.

En considérant que le coefficient de pleine terre de 20% imposera une emprise au sol maximale de 70%, et en retenant l'hypothèse de hauteur la plus défavorable à la constructibilité (R+3, soit 4 niveaux), une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UA2 après l'application de la loi ALUR donne le résultat suivant :

$$0,7 \times 0,9 \times 4 \text{ niveaux} = 2,5$$

(PLU 2013 après Loi ALUR)

Ce résultat est plus de trois fois supérieur aux droits à bâtir octroyés par le PLU de 2013 qui fixait un COS d'une valeur de 0,8. En considérant les parcelles de plus de 4000 m<sup>2</sup> sur lesquelles la hauteur maximale autorisée est de R+6, le même calcul aboutit à une valeur de 4,4 soit plus de 5 fois supérieurs octroyés par l'ancien COS.

Pour mieux réguler les droits à bâtir tout en maintenant les orientations du PADD de 2013 ainsi qu'en respectant l'esprit de la loi ALUR, le règlement modifié stipule quant à lui qu'en UA2, l'emprise au sol maximale autorisée est de 50% et la hauteur maximale de R+3 (R+4 sur certains axes identifiés). En reprenant le même calcul, et en retenant l'hypothèse de hauteur la plus défavorable à la constructibilité (R+3, soit 4 niveaux), une première approximation des droits à bâtir octroyés en zone UA2 donne le résultat suivant :

$$0,5 \times 0,9 \times 4 \text{ niveaux} = 1,8$$

(PLU 2013 après Loi ALUR et après modification n°1)

Là encore, ce résultat étant supérieur au COS de 0,8 défini par le PLU de 2013, il n'est pas nécessaire d'approfondir l'impact des autres règles pour montrer que les droits à bâtir de la version initiale du PLU sont augmentés, dans l'esprit de la loi ALUR et en cohérence avec les orientations du PADD qui définissent le secteur UA2 comme un secteur ayant vocation à accueillir une intensification urbaine relativement importante, ceci tout en gardant une certaine maîtrise des droits à bâtir.

## 2.4.2 Capacités de construction en zone UB

En zone UB, en l'absence de COS, supprimé par la loi ALUR, c'est le coefficient de pleine terre, fixé à 30%, conjugué à la hauteur maximale autorisée (de R+2 à R+4 en fonction de la taille des terrains), qui déterminent l'essentiel des droits à bâtir.

En considérant que le coefficient de pleine terre de 40% imposera une emprise au sol maximale de 50%, et en retenant l'hypothèse de hauteur la plus défavorable à la constructibilité (R+2, soit 3 niveaux), une première approximation des droits à bâtir octroyés en zone UB après l'application de la loi ALUR donne le résultat suivant :

$$0,5 \times 0,9 \times 3 \text{ niveaux} = 1,35$$

(PLU 2013 après Loi ALUR)

Ce résultat est plus de deux fois supérieur aux droits à bâtir octroyés par le PLU de 2013 qui fixait un COS d'une valeur de 0,5. En considérant les parcelles de plus de 2000 m<sup>2</sup> sur lesquelles la hauteur maximale autorisée est de R+4, le même calcul aboutit à une valeur de 2,25 soit plus de quatre fois supérieures aux droits à bâtir octroyés par l'ancien COS.

Pour mieux réguler les droits à bâtir tout en maintenant les orientations du PADD de 2013 ainsi qu'en respectant l'esprit de la loi ALUR, le règlement modifié stipule quant à lui qu'en zone UB, les hauteurs autorisées sont légèrement diminuées : la règle générale du R+2 est imposée sur tous les types de terrains, quelle que soit leur taille ; excepté autour de certains axes identifiés, le long desquels la hauteur sera limitée à R+3. Par ailleurs, dans une bande 10 mètres comptés horizontalement depuis la limite séparative de fond de parcelle, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+1. Le coefficient de pleine terre est ainsi fixé à 40% de la surface au sol. Ces valeurs importantes de coefficient de pleine terre permettent de ne recourir qu'à une règle d'emprise au sol limitée : 30% dans le cas général et 40% dans une bande de 20 mètres le long de certains axes identifiés comme particulièrement structurants.

L'hypothèse est faite que la contrainte supplémentaire de hauteur (R+1) en fond de parcelle n'aura pas pour impact de diminuer la constructibilité des parcelles mais plutôt d'inciter à positionner les constructions à l'avant des terrains. En effet, avec un coefficient d'emprise au sol de 30 à 40% maximum, seule une partie des parcelles pourra de toute façon être bâtie.

Le coefficient de pleine terre détermine, par la négative, une limite maximale autorisée de surfaces imperméabilisées, comprenant l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement avec revêtements non perméables, les terrasses, etc. Avec une valeur minimale fixée à 40%, c'est la règle d'emprise au sol qui sera la plus contraignante pour le calcul des droits à bâtir.

En prenant la valeur la plus défavorable (30% d'emprise au sol), une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UB donne donc le résultat suivant :

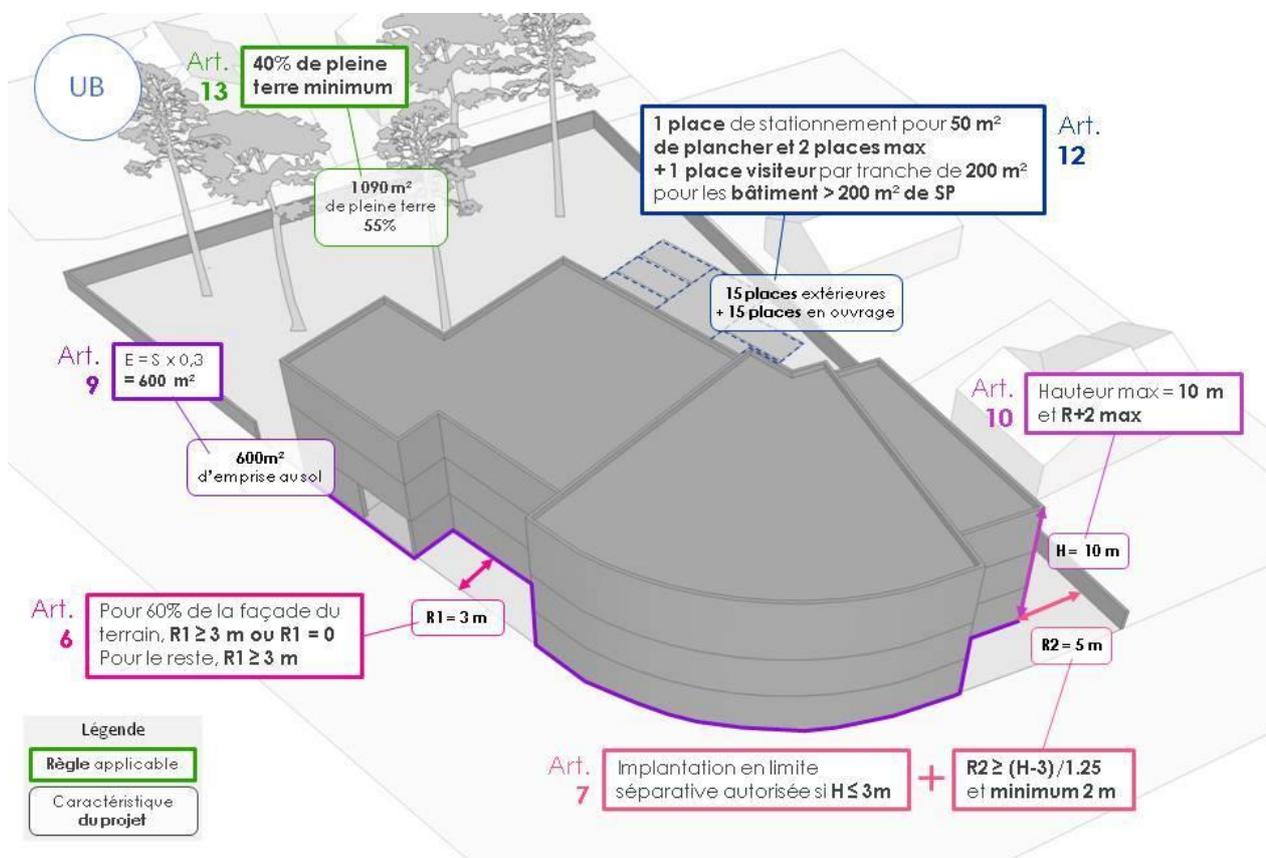
$$0,3 \times 0,9 \times 3 \text{ niveaux} = 0,81$$

(PLU 2013 après Loi ALUR et après modification n°1)

Ce résultat étant supérieur aux droits à bâtir octroyés par le COS de 0,5 défini par le PLU de 2013, et ceci sans considérer les droits à bâtir majorés dans une bande de 20 mètres le long des axes structurants (40% d'emprise au sol au lieu de 30%, et R+3 autorisé au lieu du R+2), il n'est pas nécessaire d'approfondir l'impact des autres règles pour montrer que les droits à bâtir de la version initiale du PLU sont sensiblement augmentés dans la nouvelle version du règlement, ceci dans l'esprit de la loi ALUR, qui vise à faciliter la densification des tissus existants, et en cohérence avec les orientations définies par le PADD, qui définissent la zone UB comme un secteur pavillonnaire ayant vocation à se densifier de façon plus importante que les densités aujourd'hui observées le long des axes structurants sans pour autant aboutir à des ruptures d'échelles et de densité trop importantes.

*Exemple d'application des règles modifiées sur une parcelle de la zone UB et calcul de la surface de plancher constructible*

Zone	Constructibilité $t_0$ par application du COS	Constructibilité $t_1$ par application des règles de la modification 1 du PLU
UB Terrain de 2 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup> Surface de Plancher (SdP)	1 220 m <sup>2</sup> SdeP (soit +20%)



### 2.4.3 Capacités de construction en zone UC

En zone UC, en l'absence de COS et de minimum parcellaire, supprimés par la loi ALUR, c'est le coefficient de pleine terre, fixé de 40% à 60% en fonction des secteurs, conjugué à la hauteur maximale autorisée (de R+1 à R+3 en fonction de la taille des terrains et des secteurs), qui déterminent l'essentiel des droits à bâtir. Ceux-ci sont, comme dans les zones UA et UB considérablement augmentés par la loi ALUR, comme ceci sera explicité secteur par secteur.

Conformément au scénario de « ville-jardin », les hauteurs autorisées en UC seront de R+1 ou R+2 maximum selon les secteurs, avec la présente modification n°1. Sur toutes les parcelles, un coefficient de pleine terre variant de 40 à 60% s'appliquera en cohérence avec les dispositions du Zonage Pluvial de l'Agglomération en la matière. Un coefficient d'emprise au sol échelonné permettra de préserver les possibilités de mutation des petites parcelles, sans accorder de droits à bâtir trop importants aux grandes parcelles. La formule retenue pour calculer le coefficient d'emprise au sol échelonné, et donc l'emprise au sol maximale autorisée pour les nouvelles constructions est la suivante :

- E est l'emprise maximale ;
- S est la surface de la parcelle sur lequel le projet est envisagé ;
- **Si S est inférieure ou égale,  $E = S \times 0,25$**  : pour les 400 premiers mètres carrés de terrain, l'emprise au sol autorisée est de 25%.
- **Si S est compris entre 401 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup>,  $E = 100 + (S - 400) \times 0,15$**  : pour les 300 mètres carrés suivants, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 15% de cette surface.
- **Si S est compris entre 701 et 1000 m<sup>2</sup>,  $E = 145 + (S - 700) \times 0,10$**  : pour les 300 mètres carrés suivants, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 10% de cette surface.
- **Si S est égale ou supérieure à 1001 m<sup>2</sup>,  $E = 175 + (S - 1000) \times 0,05$**  : pour le reste de la surface du terrain, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 5% de cette surface.

**Exemple : Quelle emprise au sol autorisée pour un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> ?**

*Que le terrain soit déjà bâti ou non, le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des nouvelles constructions.*

*La formule sera la suivante :  $E = 145 + (1000 - 700) \times 0,10$*

*Soit  $E = 175 \text{ m}^2$*

*Le propriétaire d'un terrain bâti de 1 000 m<sup>2</sup> pourra donc construire jusqu'à 175 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire. Pour connaître la constructibilité totale du terrain, il faut également prendre en compte les hauteurs autorisées dans chaque zone, et les autres articles du règlement.*

## Estimation des droits à bâtir en secteur UC1

En secteur UC1, en l'absence de COS, supprimé par la loi ALUR, c'est le coefficient de pleine terre, fixé à 40%, conjugué à la hauteur maximale autorisée (de R+1 à R+3 en fonction de la taille des terrains), qui déterminent l'essentiel des droits à bâtir.

En considérant que le coefficient de pleine terre de 40% imposera une emprise au sol maximale de 50%, et en retenant l'hypothèse de hauteur la plus défavorable à la constructibilité (R+1, soit 2 niveaux), une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UC1 après l'application de la loi ALUR donne le résultat suivant :

$$0,5 \times 0,9 \times 2 \text{ niveaux} = 0,9$$

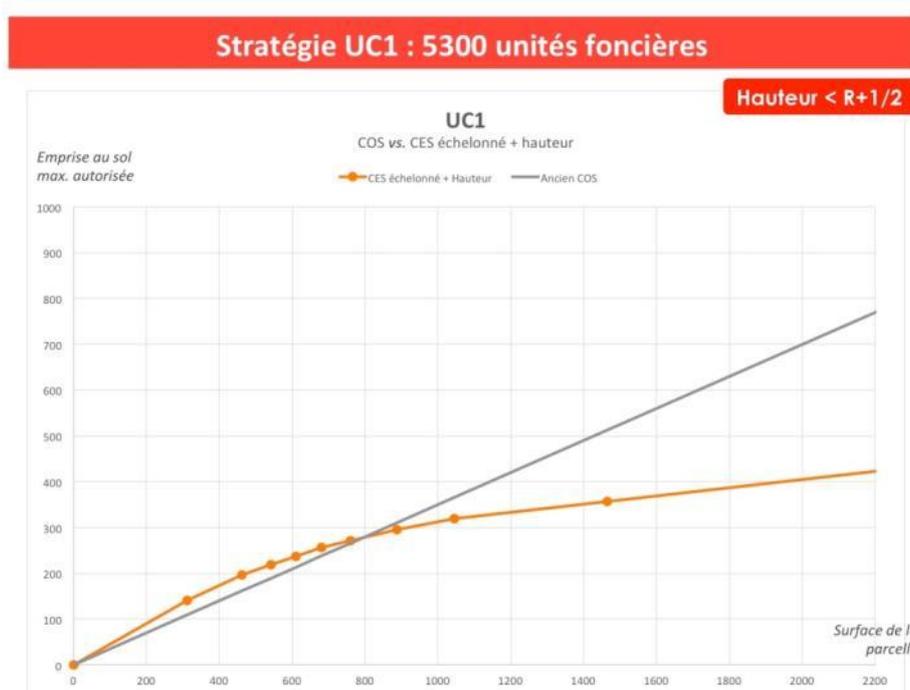
(PLU 2013 après Loi ALUR)

Ce résultat est près de trois fois supérieur aux droits à bâtir octroyés par le PLU de 2013 qui fixait un COS d'une valeur de 0,35. En considérant les parcelles de plus de 2000 m<sup>2</sup> sur lesquelles la hauteur maximale autorisée est de R+3, le même calcul aboutit à une valeur de 1,8 soit plus de 5 fois supérieurs octroyés par l'ancien COS.

Pour mieux réguler les droits à bâtir tout en maintenant les orientations du PADD de 2013 ainsi qu'en respectant l'esprit de la loi ALUR, le règlement modifié stipule quant à lui qu'en secteur UC1, les constructions pourront monter jusqu'en R+1, hormis dans certains cas particuliers où les constructions seront autorisées en R+2. Cette exception concerne les parcelles de plus de 400 m<sup>2</sup>, situées le long d'une voie dont la largeur est supérieure ou égale à 10 mètres, et uniquement dans une bande de constructibilité de 20 mètres à partir de l'emprise de la voie.

L'emprise au sol est multipliée par un coefficient de 0,9, afin d'être convertie en surface de plancher au rez-de-chaussée de la construction (soustraction de l'épaisseur des murs). Les constructions étant autorisées sur deux niveaux (R+1) dans le cas le plus défavorable, une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UC1 donne le résultat suivant :

$E \times 0,9 \times 2$  niveaux, où  $E$  dépend de la taille du terrain considéré.



Courbes montrant les droits à bâtir obtenus en considérant l'ancien COS (courbe grise) et le CES échelonné combiné à la règle de hauteur (courbe orange) en UC1. Les points marquant la courbe orange représentent la valeur de chaque décile. Ainsi voit-on sur cette courbe que les 6 premiers déciles (60% des parcelles) détiennent plus de droits à bâtir dans le nouveau règlement que dans l'ancien et que les 4 déciles suivants (40% des parcelles) détiennent des droits inférieurs.

Comme l'emprise au sol autorisée dépend de la taille du terrain du projet, pour pouvoir comparer les droits à bâtir en secteur UC1 à ceux octroyés par l'ancienne version du PLU, les unités foncières de la zone ont été classées par déciles selon leur surface.

Les droits à bâtir ont été calculés selon la formule ci-dessus, pour chaque décile. La somme des droits à bâtir obtenus pour chacun de ces déciles a été divisée par neuf, permettant d'obtenir une valeur moyenne intégrée sur l'ensemble des parcelles du secteur UC1.

Le premier décile correspond à 312, ce qui signifie que 10% des terrains de la zone UC1 ont une surface inférieure ou égale à 312 m<sup>2</sup>. Le 2<sup>e</sup> décile correspond à 462, soit 20% des terrains qui ont une surface inférieure à 462 m<sup>2</sup>, et ainsi de suite.

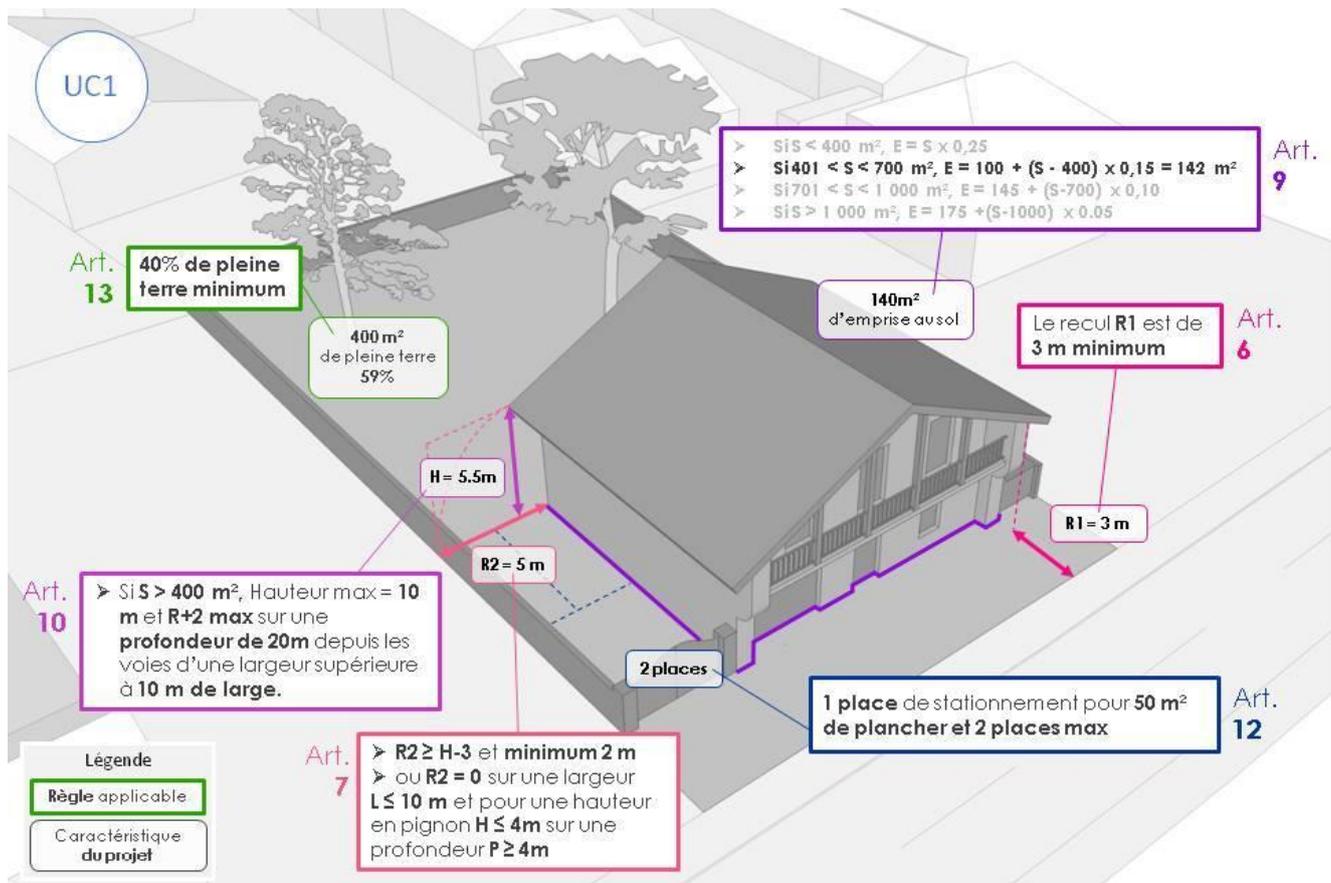
Déciles	Surface des terrains	Valeur de référence	Droits à bâtir obtenus par le CES échelonné et la hauteur
1 <sup>er</sup>	0 à 312 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup>	45%
2 <sup>e</sup>	312 à 462 m <sup>2</sup>	462 m <sup>2</sup>	43%
3 <sup>e</sup>	462 à 542 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	40%
4 <sup>e</sup>	542 à 610 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>	39%
5 <sup>e</sup>	610 à 681 m <sup>2</sup>	681 m <sup>2</sup>	38%
6 <sup>e</sup>	681 à 760 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>	36%
7 <sup>e</sup>	760 à 888 m <sup>2</sup>	888 m <sup>2</sup>	33%
8 <sup>e</sup>	888 à 1044 m <sup>2</sup>	1044 m <sup>2</sup>	31%
9 <sup>e</sup>	1044 à 1465 m <sup>2</sup>	1465 m <sup>2</sup>	24%
<b>Moyenne intégrée</b>			<b>36%</b>

(PLU 2013 après Loi ALUR et après modification n°1)

Pour le secteur UC1, les droits à bâtir octroyés par les règles du CES échelonné et de la hauteur, rapportés à la surface du terrain d’assiette du projet sont de 0,36 en moyenne intégrée, c’est-à-dire équivalente aux droits à bâtir octroyés par le COS de 0,35 défini par le PLU de 2013. En prenant en compte le fait que les constructions en R+2 seront autorisées dans certains cas en UC1, les droits à bâtir sont même légèrement supérieurs. Les autres règles impactant la constructibilité des terrains en zone UC n’ayant pas été modifiées de façon importante, les droits à bâtir de la version initiale du PLU sont donc conservés et même légèrement augmentés, dans l’esprit de la loi ALUR et en cohérence avec les orientations du PADD qui exprime l’intention de préserver le caractère pavillonnaire de ces espaces tout en maintenant une certaine capacité d’évolution du tissu urbain.

*Exemple d’application des règles modifiées sur une parcelle du secteur UC1 et calcul de la surface de plancher constructible*

Zone	Constructibilité t0 par application du COS	Constructibilité t1 par application des règles de la modification 1 du PLU
UC1 Terrain de 680 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup> SdeP	250 m <sup>2</sup> SdeP (soit +4%)



## Estimation des droits à bâtir en secteur UC2

En secteur UC2, en l'absence de COS, supprimé par la loi ALUR, c'est le coefficient de pleine terre, fixé à 60%, conjugué à la hauteur maximale autorisée de R+1 qui déterminent l'essentiel des droits à bâtir.

En considérant que le coefficient de pleine terre de 60% imposera une emprise au sol maximale de 30%, une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UC2 après l'application de la loi ALUR donne le résultat suivant :

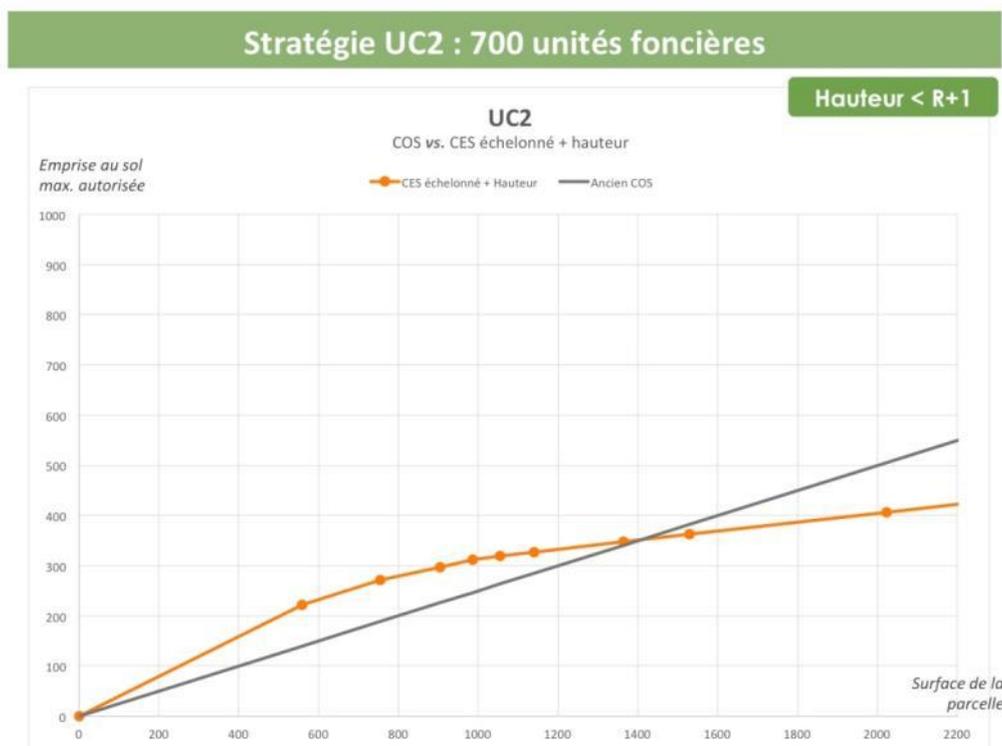
$$0,3 \times 0,9 \times 2 \text{ niveaux} = 0,54$$

(PLU 2013 après Loi ALUR)

Ce résultat est plus de deux fois supérieur aux droits à bâtir octroyés par le PLU de 2013 qui fixait un COS d'une valeur de 0,25, ceci dans un secteur soumis aux exigences de la loi Littoral.

Pour mieux réguler les droits à bâtir tout en maintenant les orientations du PADD de 2013 ainsi qu'en respectant l'esprit de la loi ALUR et les contraintes imposées par la loi Littoral, le règlement modifié stipule quant à lui qu'en secteur UC2, la formule du Coefficient d'Emprise au Sol échelonnée est la même qu'en UC1. La taille des unités foncières du secteur UC2 n'est pas la même que celles des unités foncières en UC1 ; si bien que, pour le calcul des droits à bâtir selon la méthode exposée plus haut en UC1, les valeurs de chaque « décile » ne seront pas les mêmes qu'en UC1. Par ailleurs, les constructions ne pourront pas dépasser le R+1, c'est pourquoi une première approximation des droits à bâtir octroyés donne le résultat suivant :

*E x 0,9 x 2 niveaux, où E dépend de la taille du terrain considéré.*



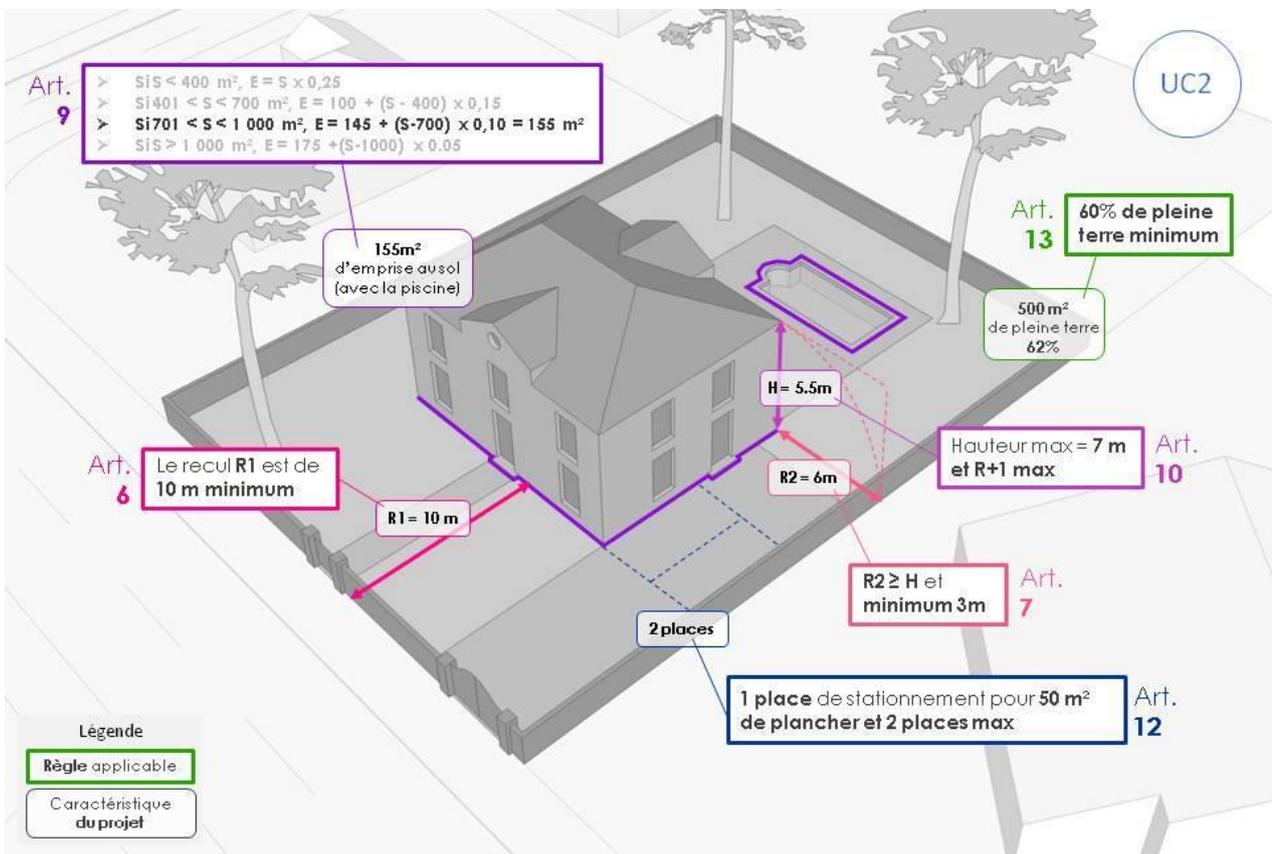
*Courbes montrant les droits à bâtir obtenus en considérant l'ancien COS (courbe grise) et le CES échelonné combiné à la règle de hauteur (courbe orange) en UC2. Les points marquant la courbe orange représentent la valeur de chaque décile. Ainsi voit-on sur cette courbe que les 7 premiers déciles (70% des parcelles) détiennent plus de droits à bâtir dans le nouveau règlement que dans l'ancien et que les 3 déciles suivants (30% des parcelles) détiennent des droits inférieurs.*

Pour le secteur UC2, les droits à bâtir octroyés par les règles du CES échelonné et de hauteur, rapportés à la surface du terrain d’assiette du projet et calculés pour l’ensemble des déciles aboutissent à une valeur de 0,30 ; légèrement supérieure aux droits à bâtir octroyés par le COS de 0,25 défini par le PLU de 2013. En secteur UC2, deux dispositifs supplémentaires viennent diminuer les droits à bâtir octroyés par le règlement : une marge de recul de 10 mètres imposée à partir des voies publiques, ainsi qu’un Coefficient de Pleine Terre de 60%.

Dans l’ensemble, nous pouvons estimer que ces deux règles limiteront la constructibilité des petits terrains et qu’en conséquence, les droits à bâtir octroyés par les règles du CES échelonné, de la hauteur, de la marge de recul des constructions par rapport à l’emprise publique et du Coefficient de Pleine Terre se rapprocheront d’une valeur de 0,25 correspondant aux droits à bâtir octroyés par le COS défini par le PLU de 2013, conformément aux orientations du PADD (préservation du caractère pavillonnaire du secteur UC2), à l’esprit de la loi ALUR (maintien d’une certaine capacité d’évolution du tissu) ainsi qu’aux principes issus de la loi Littoral (extension limitée de l’urbanisation dans les zones proches du rivage) qui s’appliquent sur ce secteur UC2.

Exemple d’application des règles modifiées sur une parcelle du secteur UC2 et calcul de la surface de plancher constructible

Zone	Constructibilité t0 par application du COS	Constructibilité t1 par application des règles de la modification 1 du PLU
UC2 Terrain de 800 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> SdeP	220 m <sup>2</sup> SdeP (soit +10%)



## Estimation des droits à bâtir en secteur UC3

En secteur UC3, en l'absence de COS, supprimé par la loi ALUR, c'est le coefficient de pleine terre, fixé à 50%, conjugué à la hauteur maximale autorisée de R+1 qui déterminent l'essentiel des droits à bâtir.

En considérant que le coefficient de pleine terre de 50% impose une emprise au sol maximale de 40%, une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UC3 après l'application de la loi ALUR donne le résultat suivant :

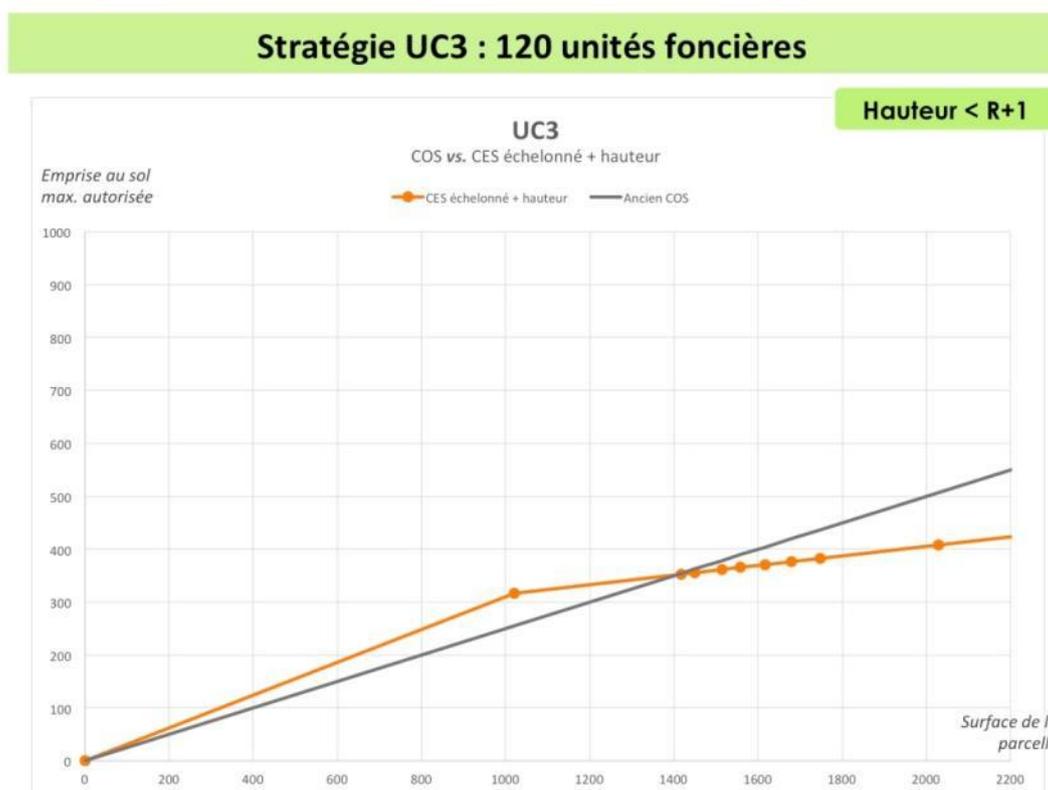
$$0,4 \times 0,9 \times 2 \text{ niveaux} = 0,7$$

(PLU 2013 après Loi ALUR)

Ce résultat est près de trois fois supérieur aux droits à bâtir octroyés par le PLU de 2013 qui fixait un COS d'une valeur de 0,25.

Pour mieux réguler les droits à bâtir tout en maintenant les orientations du PADD de 2013 ainsi qu'en respectant l'esprit de la loi ALUR, le règlement modifié stipule quant à lui qu'en secteur UC3, la formule du Coefficient d'Emprise au Sol échelonnée est la même qu'en UC1 et UC2. La taille des unités foncières du secteur UC3 est différente de celles des secteurs UC1 et UC2, si bien que, pour le calcul des droits à bâtir selon la méthode exposée plus haut, les valeurs de chaque « décile » seront là encore spécifiques. Par ailleurs, les constructions ne pourront pas dépasser le R+1, c'est pourquoi une première approximation des droits à bâtir octroyés donne le résultat suivant :

$E \times 0,9 \times 2 \text{ niveaux}$ , où  $E$  dépend de la taille du terrain considéré.

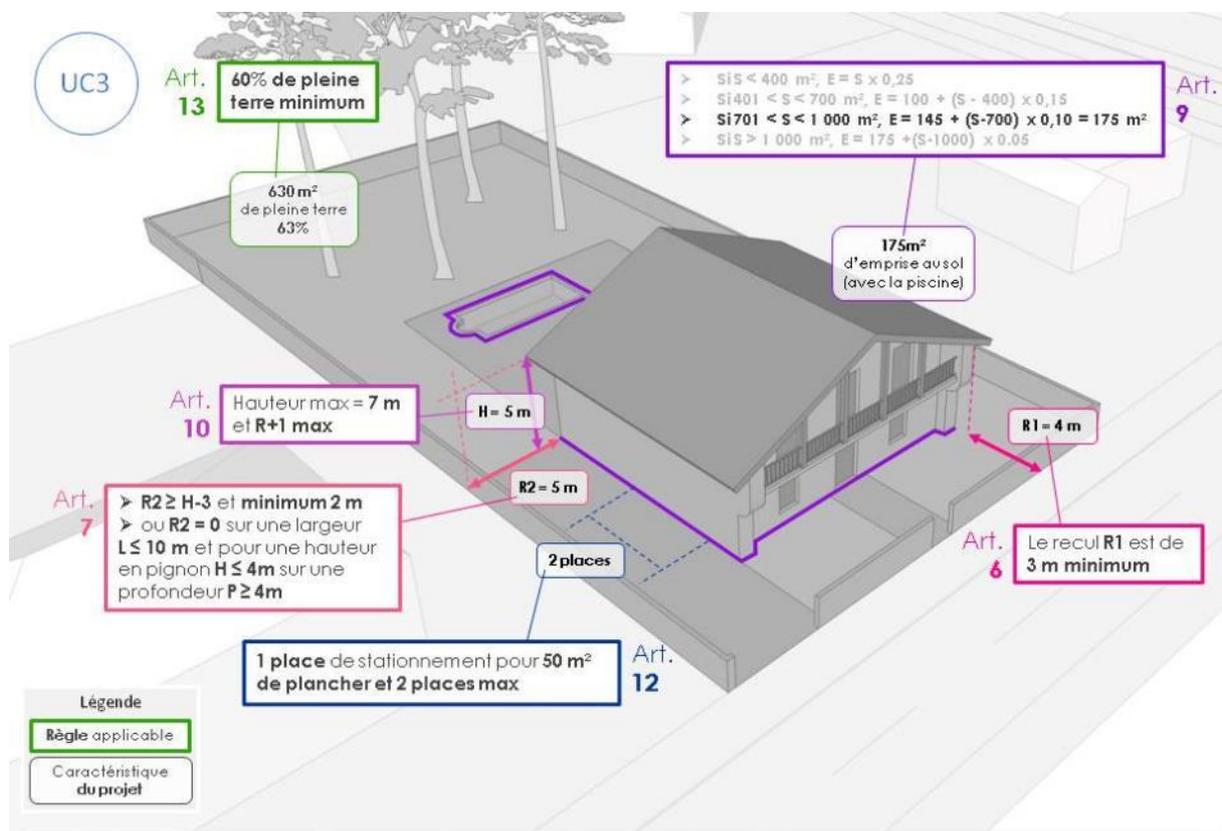


Courbes montrant les droits à bâtir obtenus en considérant l'ancien COS (courbe grise) et le CES échelonné combiné à la règle de hauteur (courbe orange) en UC3. Les points marquant la courbe orange représentent la valeur de chaque décile.

Pour le secteur UC3, les droits à bâtir octroyés par les règles du CES échelonné et de hauteur, rapportés à la surface du terrain d'assiette du projet et calculés pour l'ensemble des déciles aboutissent à une valeur de 0,24 ; soit une valeur équivalente aux droits à bâtir octroyés par le COS de 0,25 défini par le PLU de 2013, conformément aux orientations du PADD (préservation du caractère pavillonnaire du secteur UC3) ainsi qu'à l'esprit de la loi ALUR (maintien d'une certaine capacité d'évolution du tissu).

*Exemple d'application des règles modifiées sur une parcelle du secteur UC3 et calcul de la surface de plancher constructible*

Zone	Constructibilité t0 par application du COS	Constructibilité t1 par application des règles de la modification 1 du PLU
UC3 Terrain de 1 000 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> SdeP	260 m <sup>2</sup> SdeP (soit +4%)



## Estimation des droits à bâtir en secteur UC4

En secteur UC4, en l'absence de COS, supprimé par la loi ALUR, c'est le coefficient de pleine terre, fixé à 40%, conjugué à la hauteur maximale autorisée (de R+1 à R+2) qui déterminent l'essentiel des droits à bâtir.

En considérant que le coefficient de pleine terre de 40% imposera une emprise au sol maximale de 50%, une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UC4 après l'application de la loi ALUR donne le résultat suivant :

$$0,5 \times 0,9 \times 2 \text{ niveaux} = 0,9 \text{ pour les terrains} < 1000 \text{ m}^2$$

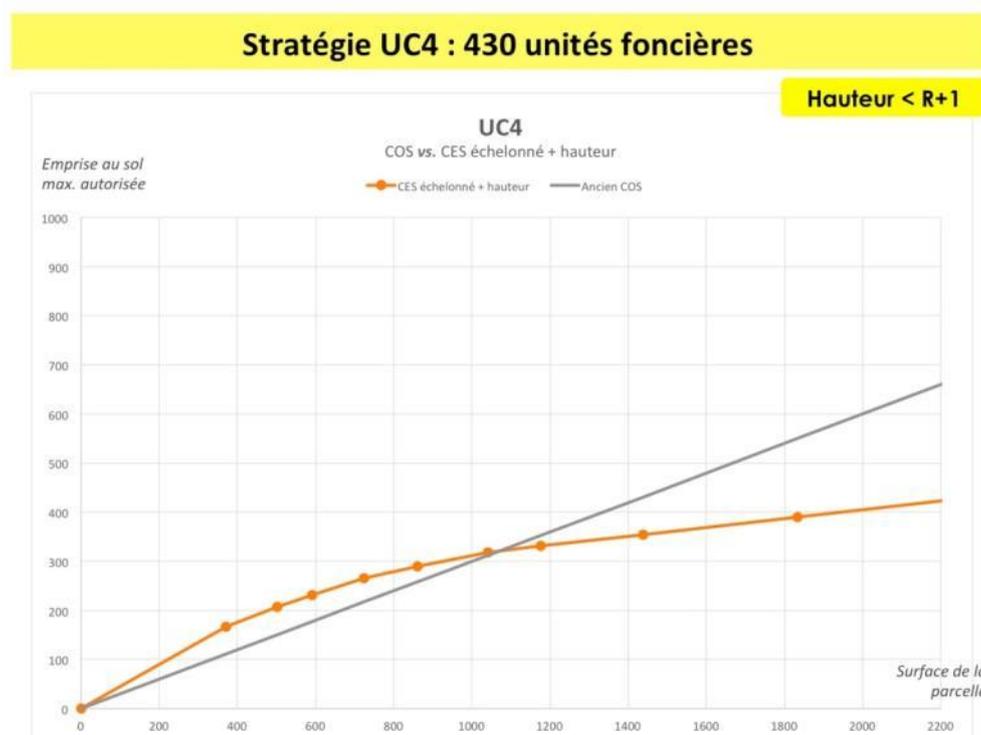
$$0,5 \times 0,9 \times 3 \text{ niveaux} = 1,35 \text{ pour les terrains} > 1000 \text{ m}^2$$

(PLU 2013 après Loi ALUR)

Ce résultat est de trois à 4 fois supérieur aux droits à bâtir octroyés par le PLU de 2013 qui fixait un COS d'une valeur de 0,3, ceci dans un secteur soumis aux exigences de la loi Littoral.

Pour mieux réguler les droits à bâtir tout en maintenant les orientations du PADD de 2013 ainsi qu'en respectant l'esprit de la loi ALUR et les contraintes imposées par la loi Littoral, le règlement modifié stipule quant à lui qu'en secteur UC4, la formule du Coefficient d'Emprise au Sol échelonnée est la même qu'en UC1, UC2 et UC3. La taille des unités foncières du secteur UC3 est différente de celles des secteurs UC1, UC2 et UC3, si bien que la valeur des déciles des unités foncières est encore une fois spécifique à ce secteur. Les constructions ne pourront par ailleurs pas dépasser le R+1, c'est pourquoi une première approximation des droits à bâtir octroyés donne le résultat suivant :

$E \times 0,9 \times 2 \text{ niveaux}$ , où  $E$  dépend de la taille du terrain considéré.

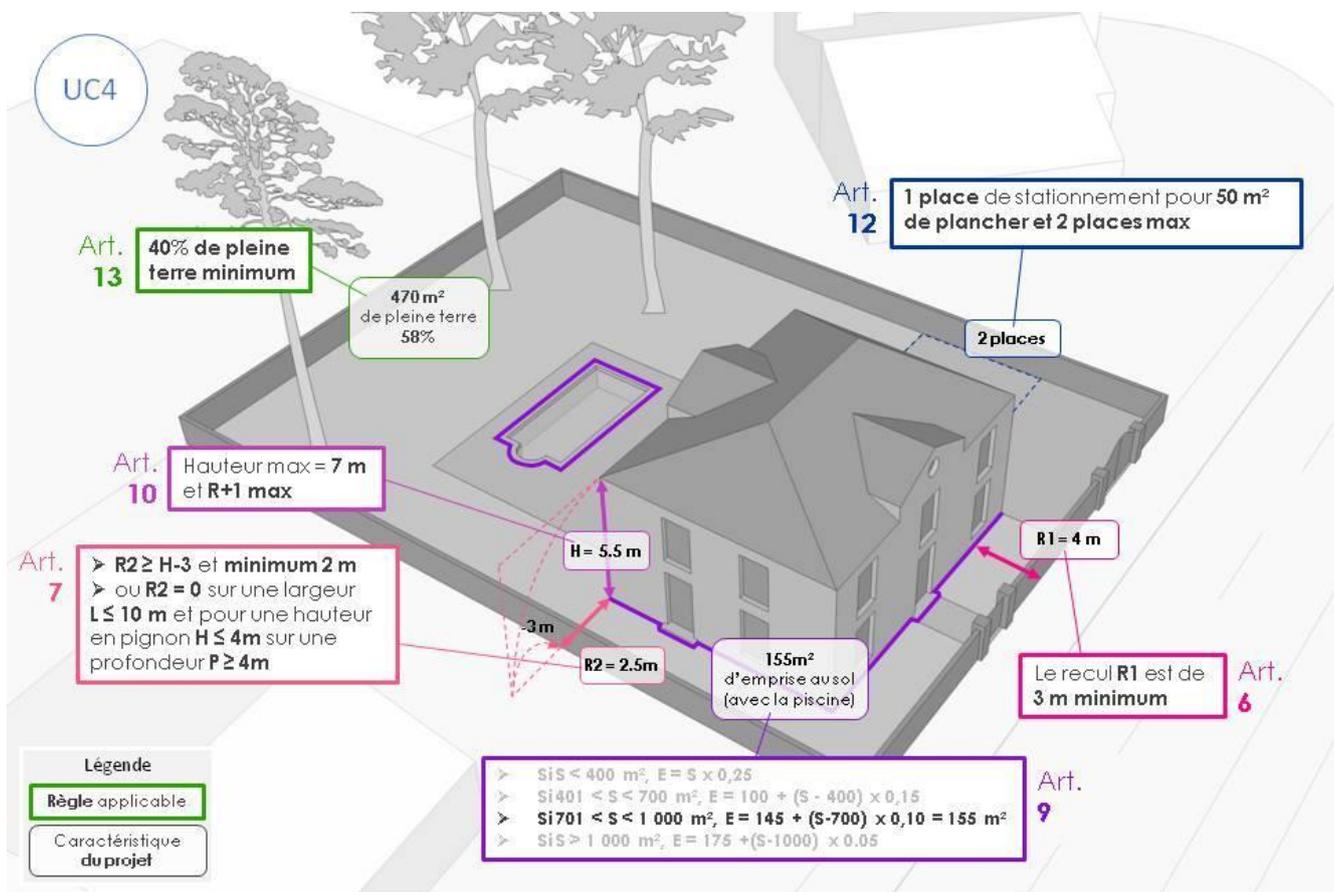


Courbes montrant les droits à bâtir obtenus en considérant l'ancien COS (courbe grise) et le CES échelonné combiné à la règle de hauteur (courbe orange) en UC3. Les points marquant la courbe orange représentent la valeur de chaque décile.

Pour le secteur UC4, les droits à bâtir octroyés par les règles du CES échelonné et de hauteur, rapportés à la surface du terrain d'assiette du projet et calculés pour l'ensemble des déciles aboutissent à une valeur de 0,33 ; soit une valeur équivalente aux droits à bâtir octroyés par le COS de 0,30 défini par le PLU de 2013, conformément aux orientations du PADD (préservation du caractère pavillonnaire du secteur UC3), à l'esprit de la loi ALUR (maintien d'une certaine capacité d'évolution du tissu) ainsi qu'aux principes issus de la loi Littoral (limitation de l'extension de l'urbanisation) qui s'appliquent sur ce secteur UC4.

Exemple d'application des règles modifiées sur une parcelle du secteur UC4 et calcul de la surface de plancher constructible

Zone	Constructibilité t0 par application du COS	Constructibilité t1 par application des règles de la modification 1 du PLU
UC4 Terrain de 800 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> SdeP	220 m <sup>2</sup> SdeP (soit +10%)



## 2.4.4 Bilan de la capacité d'accueil du PLU

La version modifiée du règlement d'urbanisme accorde des droits à bâtir qui sont en conformité avec :

- ✓ la vision urbanistique de la nouvelle équipe municipale (baisse sensible des hauteurs notamment) ;
- ✓ les orientations du PADD du PLU de 2013 (vocations différenciées des zones UA, UB et UC notamment impliquant une répartition différenciée des efforts de densification des tissus existants) ;
- ✓ l'esprit de la loi ALUR (permettre une densification plus importante des tissus urbains existants tout en tenant compte des formes urbaines existantes) ;
- ✓ les principes issus de la loi Littoral (extension de l'urbanisation limitée dans les secteurs proches du rivage (UC2, UC4, UT1, UT2).

Ainsi, la capacité d'accueil du PLU modifié est :

- renforcée en zone UA, qui a vocation à accueillir les efforts de densification les plus importants pour construire un cœur de ville « intense » ;
- également renforcée en zone UB (et IAUA) de façon à favoriser une intensification progressive du tissu urbain le long des axes structurants tout en préservant les qualités d'une ville – jardin aérée, *via* un coefficient de pleine terre élevé notamment ;
- très légèrement renforcée dans le secteur UC1 (et IAUB), qui a vocation à offrir des possibilités d'évolution des tissus bâtis existant tout en maintenant le caractère pavillonnaire ;
- maintenue strictement dans les secteurs UC2, UC3 et UC4 qui n'ont pas vocation à se densifier de façon importante car proches du rivage (UC2 et UC4) ou pour des raisons patrimoniales (UC2 et UC3).

## CHAPITRE 3

# MODIFICATIONS APPORTEES POUR INTEGRER DES REFLEXIONS ET ETUDES MENEES EN PARALLELE PAR LA VILLE ET L'AGGLOMERATION





### 3.1/ DISPOSITION S'APPLIQUANT AUX ILOTS A FORTS ENJEUX LE LONG DE LA RD810

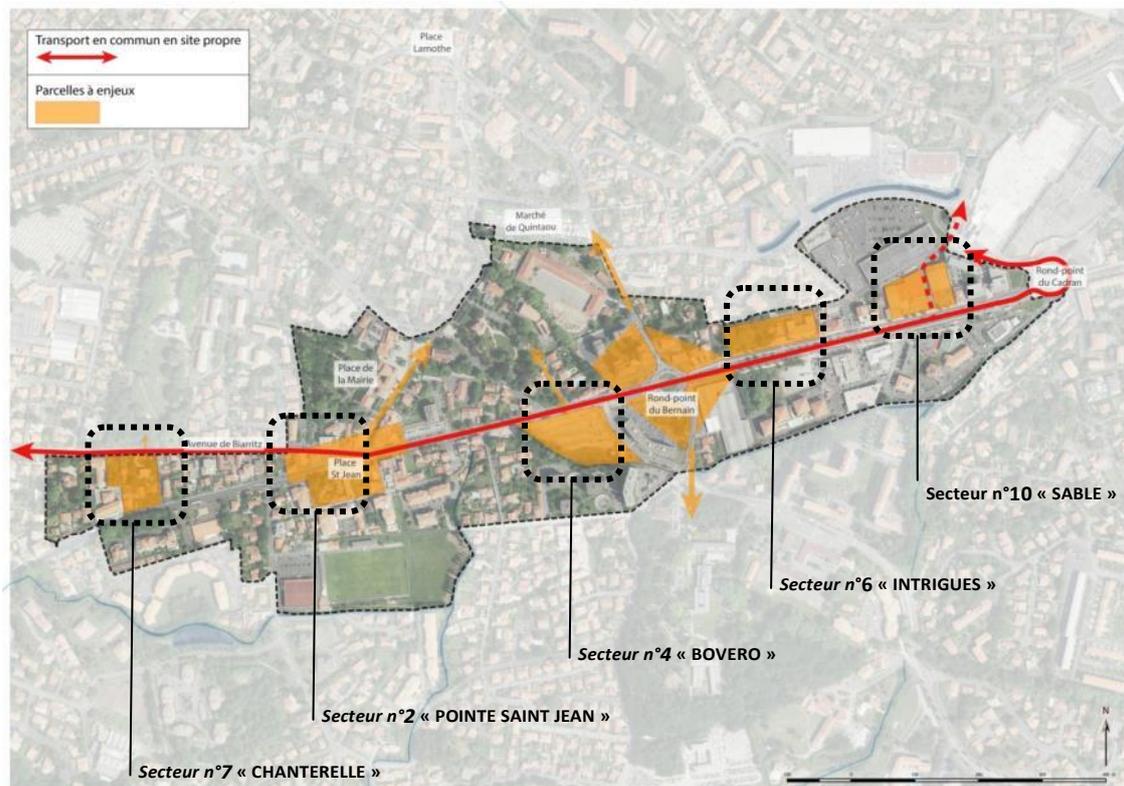
L'analyse morphologique réalisée dans le cadre du *Plan guide* sur le cœur de ville autour de l'Avenue de Bayonne (RD810) a identifié plusieurs îlots bâtis à enjeux, susceptibles de muter au sein de la zone UA.

Il est apparu au terme de cette analyse, qu'au regard de leur situation dans la traversée du centre d'Anglet, l'application des seules dispositions de la zone UA n'apparaît pas adaptée au parti d'aménagement communal retenu dans le PADD, en particulier pour les îlots où la structure foncière est susceptible d'évoluer et où la fixation de règles par terrain ne permet pas de respecter ce parti d'aménagement.

Trois secteurs à plan de masse sont ainsi institués sur le cœur de ville pour fixer des prescriptions architecturales encadrant la densification du cœur de ville et l'insertion urbaine des futures opérations de construction ou d'aménagement : secteurs à plan de masse « Sablé » et « Intrigues » (Avenue de Bayonne/RD810) et secteur à plan de masse « Chanterelle » (présenté dans la partie 3.2/ *Dispositions s'appliquant aux îlots à forts enjeux hors RD810*).

La modification de deux secteurs à plan masse existants (secteurs Pointe St Jean et Bovero) est également prévue, afin de réduire les hauteurs maximales autorisées et de permettre la mise en œuvre de projets urbains mieux connectés aux espaces publics du futur TCSP, le long de la RD810.

Localisation des secteurs à plan de masse modifiés ou instaurés sur le cœur de ville



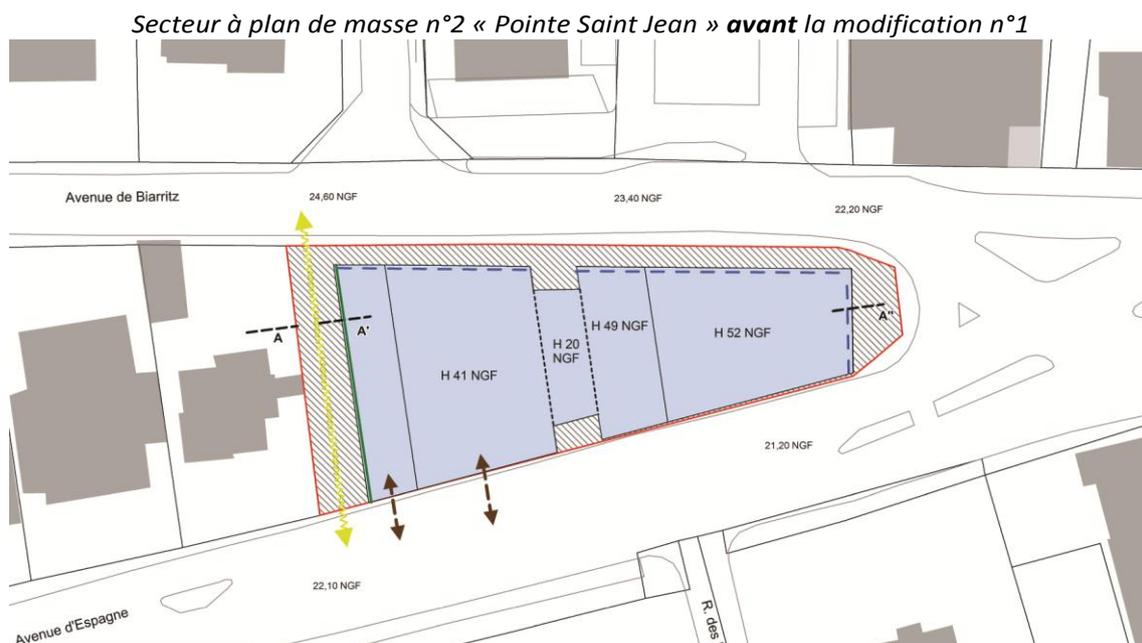
### 3.1.1 Secteur à plan de masse n°2 « POINTE ST JEAN »

Les terrains concernés se situent au croisement de l'avenue de Biarritz et de l'avenue d'Espagne, avec une configuration en forme de « pointe ». Classés en secteur UA2 par le Plan Local d'Urbanisme modifié, ils accueillent actuellement des immeubles mixtes (habitat, services et commerces) sur une superficie d'environ 1850 m<sup>2</sup>.



Les terrains font déjà l'objet d'un secteur à plan de masse dans le PLU en vigueur (Pièce graphique du règlement n° 4-C-2). Instauré pour concourir à la densification du centre d'Anglet, il permettait la construction d'un immeuble de grande hauteur (jusqu'à R+8 ponctuellement).

La forme triangulaire du terrain s'ouvrant sur le carrefour Saint-Jean, marquant l'angle des avenues de Biarritz et d'Espagne justifie et appelle un geste architectural singulier dont l'enveloppe est définie précisément par le plan de masse. Adossé au Sud sur la limite cadastrale, le périmètre constructible ménage au Nord un emplacement réservé pour l'élargissement de l'Avenue de Biarritz, et un autre à l'Est pour faciliter le réaménagement du carrefour Saint-Jean. Le plan de masse préfigure la construction d'un seul bâtiment avec une faille démarquant une partie haute côté Avenue de Bayonne et une partie plus basse côté Biarritz, le tout limitant les covisibilités et ménageant des ouvertures généreuses pour les futurs logements.



Le plan guide du cœur de ville place les terrains du secteur à plan de masse n°2 « Pointe Saint Jean » dans la séquence « Cœur de ville de place en place ».

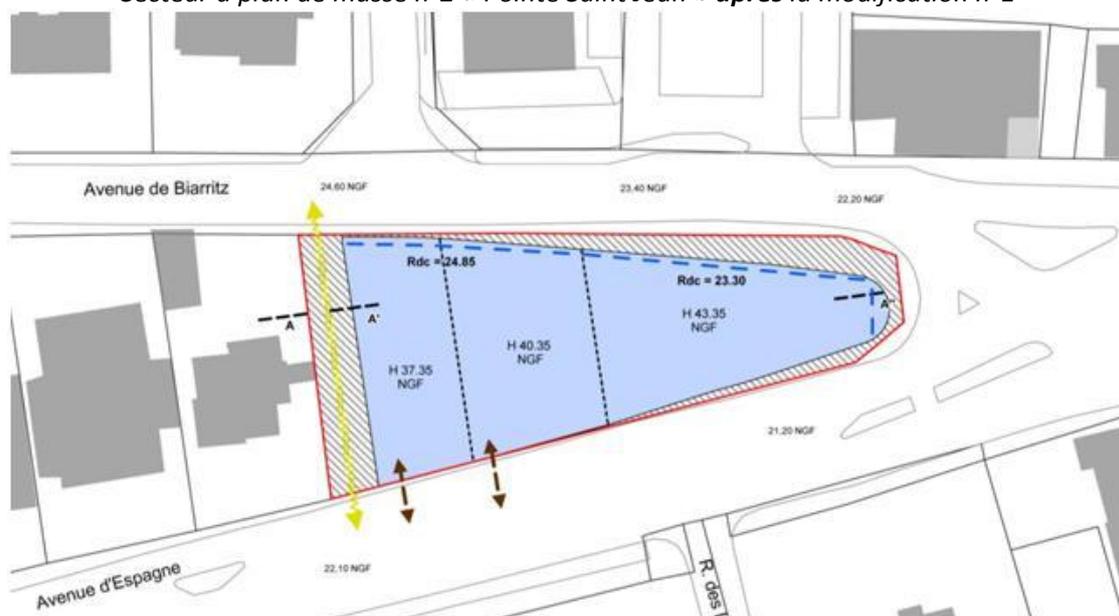
Les objectifs d'urbanisme dans ce secteur sont de :

- Structurer une place publique en lieu et place de l'actuel carrefour St Jean ;
- Ordonner les constructions pour assurer la continuité et l'alignement des façades bâties, la présence de rez-de-chaussée actifs en lien avec l'ambiance et l'image de place souhaitée ;
- Mettre en valeur les formes urbaines du tissu bâti existant en fixant les hauteurs maximales des constructions nouvelles à hauteur du regard (jusqu'à R+4).

La séquence actuelle est en effet particulièrement lisible et forme un bel ensemble urbain se prolongeant sur la rue Amédée Dufour. L'architecture traditionnelle des constructions existantes est intéressante, par le rythme des façades et des pignons implantés sur rue. La hauteur des constructions est assez homogène, présentant globalement une volumétrie relativement basse (autour de R+2). Quelques constructions plus hautes viennent ponctuer le paysage urbain, avec des hauteurs plus importantes R+4 à R+6. Le linéaire bâti est actif avec la présence de rez-de-chaussée occupés et ouvert sur la rue. L'espace public est contraint par la dimension routière de la RD810, et laisse peu de place aux piétons et aux activités sociales. Malgré cette situation, le lieu est l'une des séquences les plus animées du cœur de ville.

La présente modification n°1 du PLU d'Anglet propose d'ajuster à la marge le secteur à plan de masse n°2 « Pointe Saint Jean » en terme de hauteurs maximales et d'emprise au sol autorisées, tout en conservant les grands principes du parti d'aménagement initial.

*Secteur à plan de masse n°2 « Pointe Saint Jean » après la modification n°1*



Il s'agit également d'intégrer les récentes conclusions des études du projet de TCSP menées par le STACBA qui proposent de modifier légèrement les emprises nécessaires pour l'élargissement de l'espace public au droit de la future place Saint Jean et du tracé du TCSP.

Ainsi, le document graphique du règlement n°4-C-2 « Secteur à plan de masse numéro 2 » prévoyait un décroché des façades Nord et Sud au centre de la parcelle (la « faille »), ménageant ainsi une surélévation de l'espace public. De même, ce volume de liaison présentait une indication de hauteur erronée puisque inférieure à la cote du terrain naturel.

La modification n°1 propose de corriger cette erreur et de simplifier l'implantation des bâtiments en supprimant ce volume de liaison et le décrocher des façades Nord et Sud.

Les hauteurs maximales du secteur à plan de masse n°2 « Pointe Saint Jean » sont dorénavant échelonnées du R+3 au R+5 : en limite Ouest, en retrait de la limite séparative afin de créer un rapport d'échelle adapté aux constructions voisines ; en milieu de parcelle, une implantation en R+4 comme élément de transition ; en limite Est, une implantation en retrait de la future place Saint Jean avec une hauteur plus importante (R+5) pour marquer la situation d'angle du terrain et la perspective offerte sur l'Avenue de Bayonne depuis le rond-point de Bernain, tout en restant dans l'épannelage de la séquence. Cette réduction des hauteurs maximales sur le périmètre du Secteur à plan de masse numéro 2 est sans incidence sur la capacité d'accueil global de la zone UA au regard de l'augmentation des droits à bâtir octroyés par rapport au PLU de 2013 (voir partie « 2.4.3 Bilan de la capacité d'accueil » du présent rapport)

Les modalités d'applications des règles graphiques inscrites dans la pièce écrite du règlement de la zone UA (articles 6 à 10) sous l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse restent inchangées avec la présente modification n°1.

En conséquence, le document graphique du règlement intitulé « 4-C-2 Document graphique - Secteur à plan de masse numéro 2 » est modifié.

### 3.1.2 Secteur à plan de masse n°4 « BOVERO »

Les terrains concernés se situent au croisement de l'avenue de Bayonne et de l'avenue de Minerva. Classés en secteur UA1 par le Plan Local d'Urbanisme modifié, ils accueillent actuellement un parking provisoire sur une superficie d'un peu plus d'un hectare.



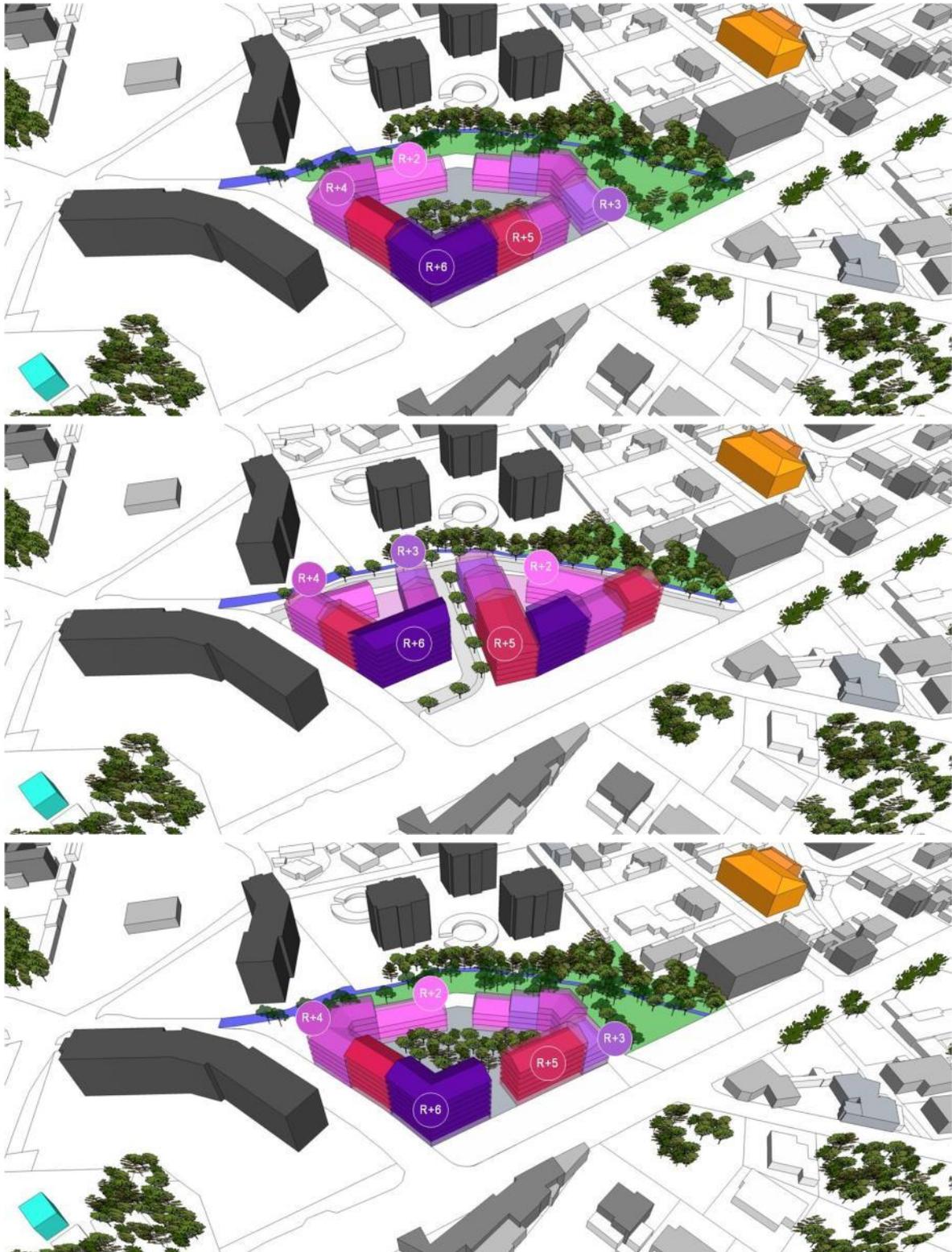
Le plan guide du cœur de ville place les terrains « Bovero » dans la séquence « *Le cardo decumanus du cœur de ville* ». Elle constitue un espace charnière car le rond-point du Bernain est à la fois l'un des principaux nœuds de circulation d'Anglet (où l'espace public est fortement marqué par la fonction circulatoire illustrée par les difficultés de franchissement pour les piétons du carrefour) et un lieu où les tissus bâtis alentours présentent des échelles en rupture avec le cœur de ville.

Les objectifs d'urbanisme pour cette séquence sont de :

- Marquer et valoriser la coulée verte formée par le ruisseau du Mauléon qui forme un seuil paysager marquant dans la traverse du cœur de ville ;
- Affirmer l'axe Nord-Sud et mettre en relation les polarités (Marché de Quintaou / Avenue de Bayonne / Université et Parc Montaury) ;
- Améliorer la lisibilité du paysage bâti et l'ambiance de l'espace public par des implantations bâties structurant l'espace et les usages ;
- Assurer une transition avec les immeubles de grandes hauteurs existants autour du rond-point de Bernain, en autorisant des hauteurs élevées (jusqu'à R+6).

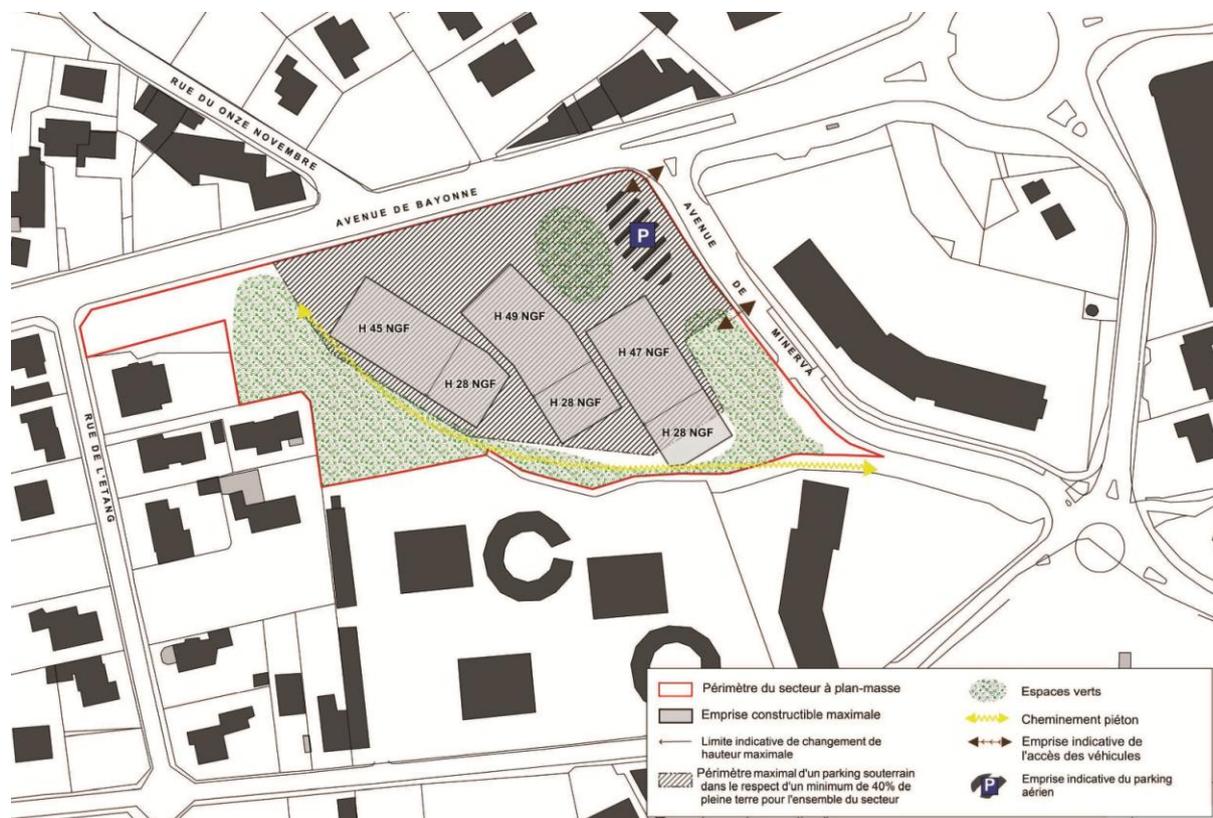
L'urbanisation des terrains « Bovero » revête donc un enjeu majeur pour constituer un espace urbain lisible et animé, dans la perspective de l'arrivée à court terme du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur l'Avenue de Bayonne. Aussi, pour traduire ces objectifs à l'échelle des terrains « Bovero », des scénarios de constructions en trois dimensions ont été étudiés pour préciser les prescriptions architecturales à retenir.

*Les différents scénarios d'édification des terrains Bovero étudiés en 3D*



La présente modification n°1 du PLU d'Anglet prévoit de modifier le secteur à plan de masse n°4 « Bovero » pour traduire les conditions d'insertion architecturale, urbaine et paysagère souhaitées être respectées par les futures opérations de constructions.

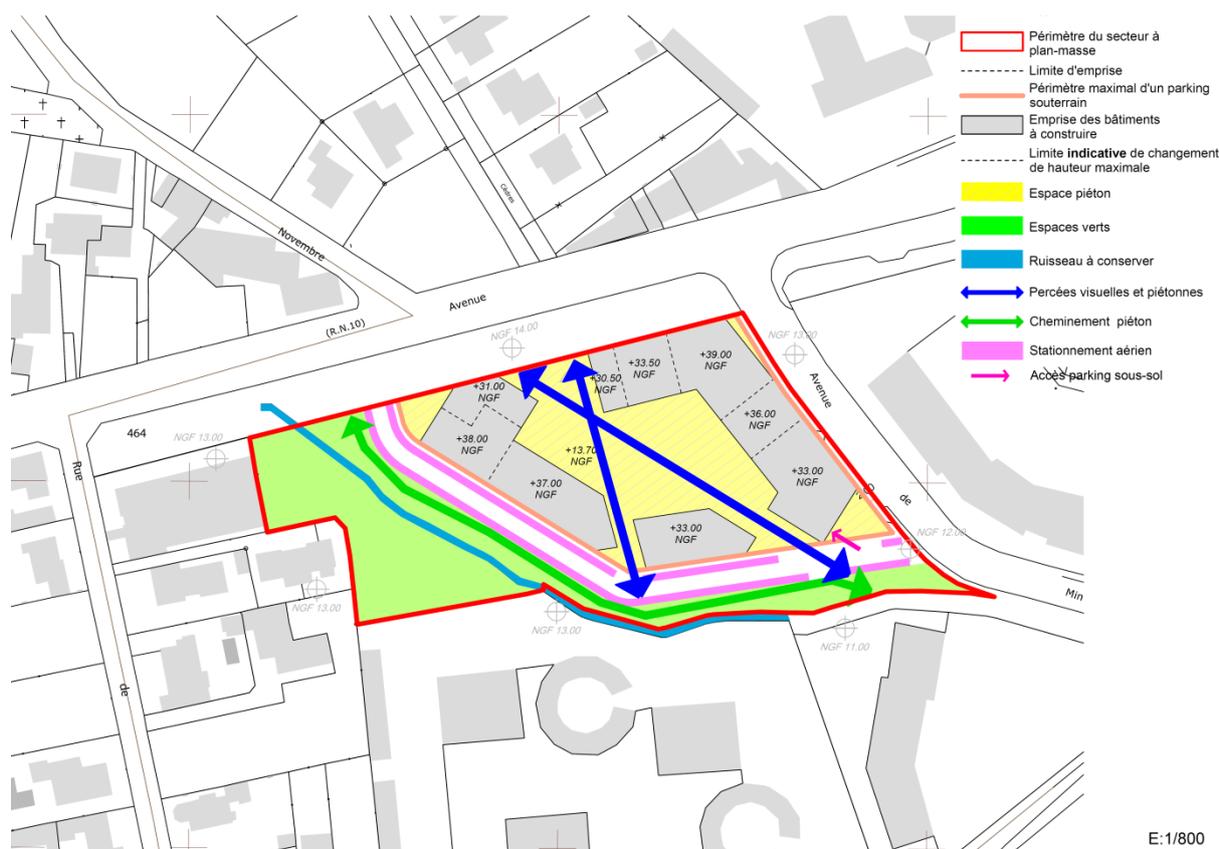
Secteur à plan de masse n°4 « Bovero » **avant** la modification n°1



Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les nouvelles règles graphiques édictées pour le secteur à plan de masse n°4 « Bovero » visent à :

- Former un îlot bâti aligné et en ordre continu sur l'avenue de Bayonne et l'Avenue de Minerva pour délimiter clairement l'espace public et réduire l'échelle du paysage urbain trop ouvert et peu lisible sur cette partie du cœur de ville.
- Créer deux percées paysagères au milieu de l'îlot bâti permettant d'assurer une perméabilité et des perspectives visuelles (vers et depuis la rue du 11 Novembre et le ruisseau du Mauléon) tout en faisant du cœur d'îlot un espace collectif vivant et planté.
- Rompre les lignes horizontales des immeubles à édifier le long des avenues en intégrant des variations de hauteurs (R+3 à R+6), des éléments de volumétrie et de composition sous forme de légers décalages des façades entre elles, afin de rythmer l'alignement du bâti et renforcer les effets verticaux sur des linéaires courts.
- Marquer la situation d'angle entre l'avenue de Bayonne et de l'avenue de Minerva par une hauteur plus élevée (R+6) pour créer un effet signal et de mise en scène du paysage urbain.

Secteur à plan de masse n°4 « Bovero » après la modification n°1



- Tirer profit du contact avec le ruisseau de Mauléon et de la plus-value qu'il apporte aux terrains (aération, vues, présence végétal, îlot de fraîcheur, activités récréatives) en permettant une hauteur élevée des immeubles qui le bordent (jusqu'à R+5).
- Dégager un parc autour du ruisseau du Mauléon, maillon de la coulée verte allant de Beatrix Enea à Montauray, pour renforcer sa perception et son appropriation pour les habitants et usagers du cœur de ville.
- Aménager une voie de desserte à gabarit réduit imposant des vitesses apaisées pour desservir les immeubles au Sud Ouest de l'îlot et le parc à créer le long du ruisseau du Mauléon.
- Réaliser une majorité du stationnement des véhicules en ouvrage souterrain pour ne pas accentuer la pression sur l'offre de stationnement public compte tenu de la suppression de l'utilisation actuelle du site.

Les modalités d'applications des règles graphiques inscrites dans la pièce écrite du règlement de la zone UA sous l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse, restent inchangées avec la présente modification n°1.

En conséquence, le document graphique du règlement intitulé « 4-C-4 Document graphique - Secteur à plan de masse numéro 4 » est modifié.

### 3.1.3 Secteur à plan de masse n°6 « INTRIGUES »

Les terrains concernés se situent en façade Nord de l'avenue de Bayonne, entre les ronds-points du Cadran et de Bernain. Classés en secteur UA1 par le Plan Local d'Urbanisme modifié, ils sont actuellement occupés par une habitation, un petit local de type vente à emporter et d'une construction à usage commercial sans occupant.



Le plan guide du cœur de ville place les terrains « Intrigues » dans la séquence « *L'entrée active et commerçante du cœur de ville* ». Ce tronçon de l'Avenue de Bayonne est marqué par une urbanisation sous forme d'ensembles commerciaux cherchant à ménager à la fois un effet de vitrine sur l'ancienne route nationale et une visibilité et proximité maximale des aires de stationnement. Le « petit » gabarit des constructions actuelles, au regard des dimensions « autoroutières » de la RD810, peine à donner l'impression d'un cadre urbain par endroit. Plusieurs îlots présentent un rapport plus direct et positif avec l'Avenue de Bayonne, comme celui du Cadran ou de l'Union qui structurent et renforcent l'animation de cette séquence.

L'animation et l'attrait de l'espace public sont également contraints par les nuisances sonores du trafic routier et par l'échelle inadaptée du linéaire pour le piéton (longueur et monotonie des façades bâties, cheminement au contact de parkings d'un côté et d'une route de l'autre, constructions discontinues allongeant les distances de parcours, taille et traitement du mobilier et des enseignes destinés principalement aux automobilistes).

Les objectifs d'urbanisme pour cette séquence sont de :

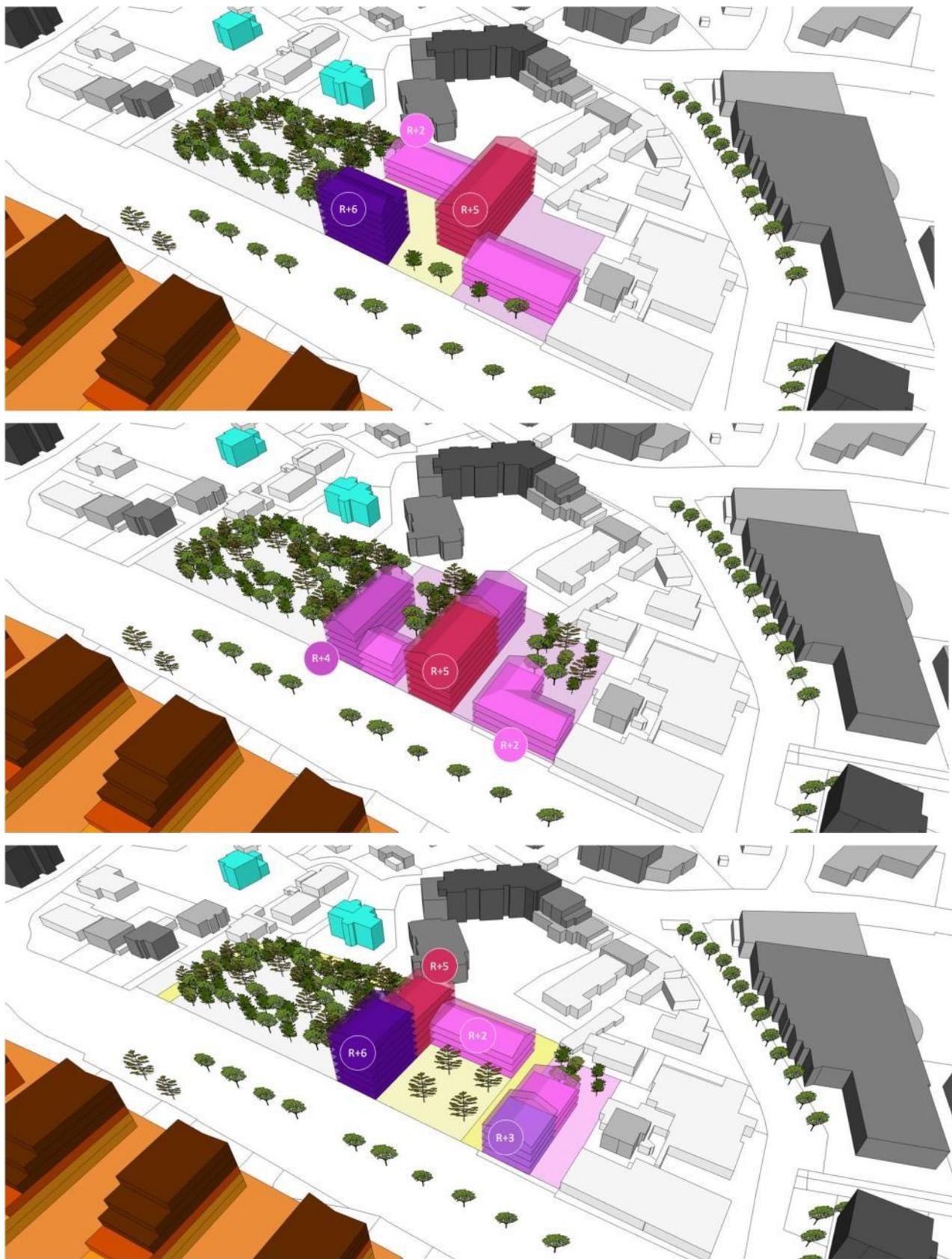
- Poursuivre l'ordonnement du bâti le long de la RD 810 pour affirmer le caractère d'avenue de la séquence et rendre attrayant l'espace public (rez-de-chaussée actifs).
- Prévoir des surlargeurs d'espace public le long de l'axe compte tenu des emprises nécessaires pour le TCSP, pour dégager des espaces accueillants et sécurisés pour la vie urbaine (favorisant le bien être des piétons et les activités récréatives).
- Valoriser l'épaisseur du tissu pour faciliter et rendre attractive des boucles de cheminements articulés autour des commerces et activités existantes et à développer autour de l'Avenue de Bayonne (restaurants, cinéma, promenade du Mauléon, entreprises, etc.).
- Renforcer la mixité (habitat, activités, équipements) et la diversification des constructions à l'échelle des îlots bâtis.
- Favoriser la mutation du bâti existant mais en fixant des hauteurs maximales plus réduites (jusqu'à R+5) permettant d'établir un rapport acceptable avec les immeubles en construction en rive Sud de l'Avenue de Bayonne (secteur à plan de plan de masse n°5 du règlement) jugés trop hauts, tout en maintenant la constructibilité importante de cette séquence du cœur de ville.

Le potentiel de densification offert par les terrains « Intrigues » ont motivé la réalisation d'études de composition en trois dimensions pour traduire ces objectifs sous forme de prescriptions architecturales.

*Scénarios non retenus d'édification des terrains Intrigues  
(périmètre trop réduit pour restructurer l'îlot)*

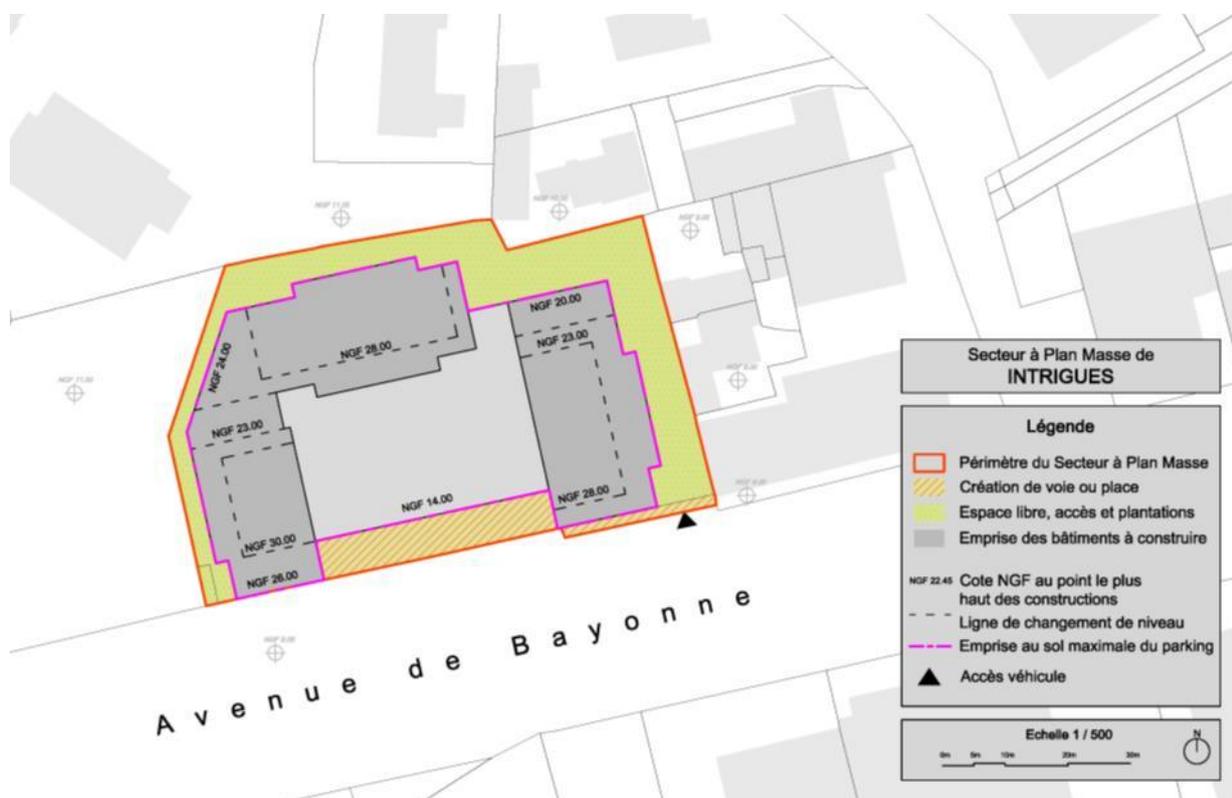


*Scénarios d'édification des terrains Intrigues  
(périmètre élargi pour restructurer l'îlot et traduire le parti d'aménagement communal)*



La présente modification n°1 du PLU d'Anglet instaure un secteur à plan de masse n°6 « Intrigues » pour traduire les qualités architecturales, urbaines et paysagères attendues pour restructurer l'îlot bâti et harmoniser les futures opérations de constructions.

*Secteur à plan de masse n°6 « Intrigues » créé par la modification n°1*



Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les nouvelles règles graphiques édictées pour le secteur à plan de masse n°6 « Intrigues » visent à :

- Structurer la perspective de l'Avenue de Bayonne par des implantations à l'alignement et des hauteurs de R+4 au R+5 des immeubles au regard de la volumétrie des constructions existantes assez hétérogène (du bâtiment de plein pied à l'immeuble R+9).
- Réserver un retrait sur une partie de la façade des terrains, pour élargir les espaces de vie urbaine destinés aux piétons.
- Rompre les lignes horizontales des immeubles à édifier le long de la RD810 en intégrant des variations de hauteurs (R+3 à R+5), des éléments de volumétrie et de composition, afin de rythmer l'alignement du bâti et renforcer les effets verticaux sur des linéaires courts.
- Tirer parti de la proximité du parc boisé (protégé par le PLU en vigueur) à l'Ouest et de la plus-value qu'il apporte (aération, vues, présence végétale, activités récréatives) en implantant à 3 mètres de l'espace boisé classé les immeubles les plus hauts, permettant une délimitation claire entre les deux ensembles et d'accompagner la densification de l'îlot.

- Créer un vaste espace central ouvert au sud situé en R+1, sur commerce, qui constituera un élément de liaison entre le domaine public et les zones privatives, et comportera du mobilier destiné à la détente, ainsi que les accès aux logements, commerces et locaux d'activités. Cet espace ouvert entre les bâtiments limitera les vis-à-vis assurant un confort maximum aux occupants.
- Minimiser l'impact sur les constructions voisines en limitant les volumes arrières du R+2 au R+4 et en imposant un retrait par rapport aux limites séparatives au Nord et à l'Est. Ces espaces libres permettront d'apporter aménités et qualités d'usage aux logements et activités à accueillir. Ils laissent également théoriquement réalisable un maillage à terme, avec la rue des Barthes et l'allée Ker Maria.
- Réaliser une majorité du stationnement des véhicules en ouvrage souterrain pour libérer les espaces libres aériens au profit des piétons et de surfaces en pleine-terre.

La vocation du plan de masse étant de transcrire graphiquement les règles d'implantation (articles 6 à 9), de hauteur (article 10) et d'espaces verts (article 13), la rédaction de ces articles est modifiée pour établir un renvoi au document graphique n°4-C-6, dans le titre de l'alinéa se rapportant aux secteurs à plan de masse de chacun des articles de la zone UA.

Les modalités d'applications des règles graphiques inscrites dans la pièce écrite du règlement de la zone UA sous l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse, restent inchangées car adaptées à l'application des prescriptions du secteur à plan de masse n°6.

Les documents graphiques du règlement sont modifiés en conséquence :

- pour inscrire le périmètre du secteur à plan de masse n°6 « Intrigues » sur les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) ;
- pour ajouter une nouvelle pièce graphique au règlement intitulée « 4-C-6 Document graphique - Secteur à plan de masse numéro 6 » couvrant ce périmètre.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence pour le titre de l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 de la zone UA pour qu'il mentionne le secteur à plan de masse créé (« n°6 »).

### 3.1.4 Secteur à plan de masse n°10 « SABLE »

Les terrains concernés se situent en façade Nord de l'avenue de Bayonne, entre les ronds-points du Cadran et de Bernain. Classés en secteur UA1 par le Plan Local d'Urbanisme modifié, ils sont actuellement occupés par des immeubles commerciaux ou des bureaux d'emprise plus ou moins grande ainsi que par les surfaces de stationnement aérien afférentes.



Le plan guide du cœur de ville place les terrains « Sablé » dans la séquence « *L'entrée active et commerçante du cœur de ville* ». Ce tronçon de l'Avenue de Bayonne, comme nous l'avons mentionné précédemment, peine à donner l'impression d'un cadre urbain par endroit. Plusieurs îlots présentent toutefois un rapport plus direct et positif avec l'Avenue de Bayonne tout particulièrement celui du Cadran qui structure et renforce l'animation de cette entrée du cœur de ville.

L'animation et l'attrait de l'espace public sont toutefois contraints par les nuisances sonores du trafic routier et par l'échelle inadaptée du linéaire pour le piéton (longueur et monotonie des façades bâties, cheminement au contact de parkings d'un côté et d'une route de l'autre, constructions discontinues allongeant les distances de parcours, taille et traitement du mobilier et des enseignes destinés principalement aux automobilistes).

*L'entrée du cœur de ville depuis le rond-point du Cadran, marquée par l'implantation, le rythme et l'animation de la façade bâtie de l'immeuble Aitzina.*



Les terrains « Sablé » occupent une position centrale sur un îlot foncier étiré (250 mètres) et peu profond (moins de 70 mètres) entre le rond-point du Cadran et la rue Louis Colas. Une voie d'accès (privée) découpe l'îlot approximativement au milieu de sa longueur, reliant la contre-allée de l'Avenue de Bayonne avec, au Nord des terrains, une voie privée de desserte longeant l'arrière du centre commercial de l'Union (copropriété 20 rue des Barthes). Cette rue présente aujourd'hui une image particulièrement peu attractive principalement en raison de l'architecture des arrières de constructions qui la bordent (façades inactives et monotones, occupées par des réserves et locaux techniques).

Les terrains « Sablé » sont concernés par le projet de Transport en Commun en Site Propre car à ce stade des études, il est envisagé deux options de tracé, dont l'un traverserait l'îlot depuis l'Avenue Léon Laporte pour éviter la « chicane » imposée par le rond-point du Cadran.

*Les deux hypothèses de tracé du TCSP*



*La voie de desserte privée à l'arrière des terrains « Sablé » classée en emplacement réservé au PLU*



Les objectifs d'urbanisme pour cette séquence sont de :

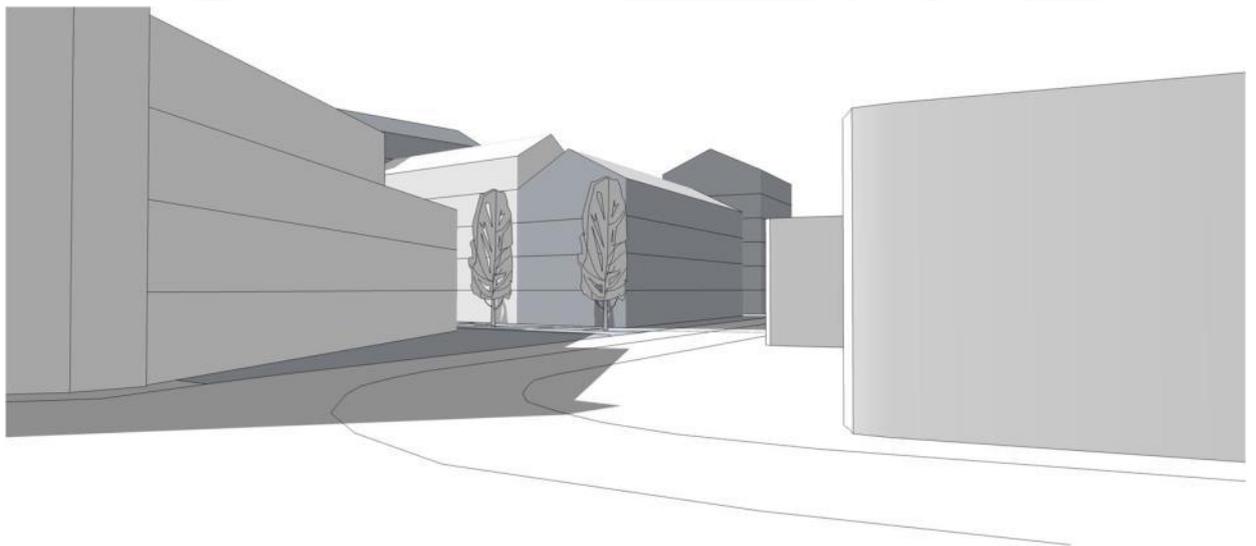
- Poursuivre l'ordonnancement du bâti le long de la RD 810 pour affirmer le caractère d'avenue de la séquence et rendre attrayant l'espace public (rez-de-chaussée actifs).
- Prévoir des surlargeurs d'espace public le long de l'axe compte tenu des emprises nécessaires pour le TCSP, pour dégager des espaces accueillants et sécurisés pour la vie urbaine (favorisant le bien être des piétons et les activités récréatives).
- Valoriser l'épaisseur du tissu pour faciliter et rendre attractive des boucles de cheminements articulés autour des commerces et activités existantes et à développer autour de l'Avenue de Bayonne (restaurants, cinéma, promenade du Mauléon, entreprises, etc.).
- Renforcer la mixité (habitat, activités, équipements) et la diversification des constructions à l'échelle des îlots bâtis.
- Favoriser la mutation du bâti existant en offrant des droits à bâtir important mais en fixant des hauteurs maximales plus réduites (jusqu'à R+5) permettant d'établir un rapport acceptable avec les immeubles en construction en rive Sud de l'Avenue de Bayonne (secteur à plan de plan de masse n°5 du règlement) jugés trop hauts.

Les hypothèses de tracé du futur TCSP de l'agglomération et les objectifs d'insertion urbaine et architecturales retenues pour les terrains « Sablé » ont alimenté la réalisation d'études de composition en trois dimensions pour préciser les dispositions à intégrer au PLU.

*Scénario non retenu d'édification des terrains Sablé  
(périmètre trop réduit pour restructurer l'îlot, passage du TCSP impossible)*



*Scénarios d'édification des terrains Sablé (périmètre élargi pour restructurer l'îlot et traduire le parti d'aménagement communal, prise en compte des emprises nécessaires au passage potentiel du TCSP)*



La présente modification n°1 du PLU d'Anglet instaure un secteur à plan de masse n°10 « Sablé » pour traduire les objectifs d'intégration architecturale, urbaine et paysagère retenus pour accompagner la mutation de cet îlot bâti du cœur de ville.

*Secteur à plan de masse n°10 « Sablé » créé par la modification n°1*



Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les nouvelles règles graphiques édictées pour le secteur à plan de masse n°10 « Sablé » visent à :

- Prendre en compte le passage potentiel du TCSP à travers le secteur, en réservant une placette d'angle au Nord Est des terrains (respecter le rayon de courbure nécessaire) ainsi qu'une liaison d'une emprise suffisante reliant la voie privée de desserte au Nord à l'Avenue de Bayonne au Sud.
- Ordonnancer les immeubles à édifier pour former des îlots bâtis délimités par les rues existantes ou à créer, et dégager des cœurs d'îlots apaisés et végétalisés. Cette organisation permet de prolonger et de refermer l'îlot du Cadran à l'Est. Elle permet également de casser la longueur de la séquence, en implantant un îlot central ménageant deux passages entre la contre-allée de l'Avenue de Bayonne et la voie privée de desserte au Nord des terrains. Sur la partie Ouest des terrains, l'urbanisation doit former un îlot bâti fermé par des bâtiments disposés en continuité autour d'un espace privatif végétalisé en son cœur.
- Affirmer le caractère urbain et animé de la voie de desserte privée au Nord (classée en emplacement réservé au PLU en vigueur pour création d'une voie publique) en implantant les bâtiments au contact de cette future rue et en traitant avec le même soin cette façade des terrains que celle orientée sur l'Avenue de Bayonne.
- Réserver une surlageur d'espace public destinée aux piétons, formant une placette sur une partie de la façade des terrains donnant sur l'Avenue de Bayonne, pour favoriser la vie urbaine, l'animation et l'attractivité du cœur de ville.

- Structurer la perspective de l'Avenue de Bayonne par des implantations marquant l'alignement et par des hauteurs adaptées (jusqu'à R+6 pour les immeubles d'angle) au regard de la volumétrie des constructions existantes (R+3 et R+5 à chaque extrémité de l'îlot bâti).
- Rythmer l'alignement du bâti et renforcer les effets verticaux sur des linéaires courts, en intégrant des variations de hauteurs (R+3 à R+6), des éléments de volumétrie et de composition, le long de la RD810 et de la voie de desserte privée au Nord.
- Réaliser une majorité du stationnement des véhicules en ouvrage souterrain pour libérer les espaces libres aériens au profit des piétons et de surfaces en pleine-terre.

La vocation du plan de masse étant de transcrire graphiquement les règles d'implantation (articles 6 à 9), de hauteur (article 10) et d'espaces verts (article 13), la rédaction de ces articles est modifiée pour établir un renvoi au document graphique n°4-C-10, dans le titre de l'alinéa se rapportant aux secteurs à plan de masse de chacun des articles de la zone UA.

Les modalités d'applications des règles graphiques inscrites dans la pièce écrite du règlement de la zone UA sous l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse, restent inchangées car adaptées à l'application des prescriptions du secteur à plan de masse n°10.

Les documents graphiques du règlement sont modifiés en conséquence :

- pour inscrire le périmètre du secteur à plan de masse n°10 « Sablé » sur les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) ;
- pour ajouter une nouvelle pièce graphique au règlement intitulée « 4-C-10 Document graphique - Secteur à plan de masse numéro 10 » couvrant ce périmètre.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence pour le titre de l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 de la zone UA pour qu'il mentionne le secteur à plan de masse créé (« n°10 »).

## 3.2/ DISPOSITION S'APPLIQUANT AUX ILOTS A FORTS ENJEUX (HORS RD810)

Les analyses menées sur les tissus bâtis d'Anglet et le projet politique porté par la nouvelle municipalité ont mis en évidence la nécessité d'adapter le PLU en vigueur sur trois secteurs considérés comme stratégiques par leur situation et leur capacité de densification.

Ainsi, deux secteurs à plan de masse sont institués le long de l'Avenue de Biarritz (secteurs « Chanterelle » et « Aguilera ») au regard des dynamiques en cours sur cet axe depuis l'approbation du PLU de 2013 et pour permettre la mise en œuvre de projets urbains mieux connectés aux espaces publics du futur TCSP. Un secteur « Choisy » est également créé le long de la rue de Hausquette qui est l'un des couloirs d'intensification de la ville.

Pour ces trois secteurs, l'application des seules dispositions de la zone UA (Chanterelle) ou de la zone UB (Aguilera, Choisy) n'apparaît pas adaptée à la réglementation souhaitée, en particulier pour les îlots où la structure foncière est susceptible d'évoluer et où la fixation de règles par terrain ne permet pas de réaliser le parti d'urbanisme souhaité.

### 3.2.1 Secteur à plan de masse n°7 « CHANTERELLE »

Les terrains concernés se situent entre l'Avenue d'Espagne et l'avenue de Biarritz, en face de la villa et du parc Baroja, sur une superficie d'un peu plus de 6000 m<sup>2</sup>. Classés en secteur UA2 par le Plan Local d'Urbanisme modifié, ils sont actuellement occupés par des maisons individuelles, dont la villa « Chanterelle » repérée et protégée par le PLU en vigueur au titre de son intérêt patrimonial.



Les terrains « Chanterelle » se situent en frange du cœur de ville qui les classe dans la séquence « L'entrée résidentielle du cœur de ville entre tradition et modernité ». L'Avenue de Bayonne et l'Avenue de Biarritz plus fortement encore présentent en effet une image authentique de la ville-jardin d'Anglet, où les villas de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle sur leur grand parc arboré côtoient des terrains pavillonnaires plus récents et modestes. Il s'agit de l'un des secteurs dynamiques du territoire sous l'effet conjugué du PLU de 2013 (augmentation des droits à bâtir) et d'une trame urbaine favorable (grande parcelle faiblement bâtie) à des opérations de mutation/densification des tissus existants. Ainsi, plusieurs immeubles de logements collectifs se sont implantés le long des deux avenues par fusion et démolition de maisons individuelles, pouvant parfois faire disparaître également le caractère fortement végétalisé du paysage urbain.

*La villa Chanterelle sur l'Avenue de Biarritz*



*Immeuble récent sur l'Avenue d'Espagne*



*Le paysage de l'Avenue de Biarritz fortement marqué par la frondaison des arbres de haut jet*



*Exemples de transformation de l'usage des terrains supprimant la présence du végétal en front de rue*



Les objectifs d'urbanisme pour cette séquence sont de :

- Conserver une présence végétale en façade des terrains en imposant selon les situations, un retrait des bâtiments par rapport aux voies, traité en pleine terre, ou des poches plus ponctuelles plantées d'arbres de haut jet venant interrompre l'alignement bâti et l'imperméabilisation des sols de la marge de recul (opérée le plus souvent pour les besoins en stationnement au détriment de l'ambiance de la rue). Dans tous les cas, les clôtures devront conserver une perméabilité visuelle entre les terrains et les voies publiques.
- Fixer des hauteurs maximales (jusqu'à R+4) dans l'esprit des constructions alentours dont les formes et les hauteurs sont variées (de R+1 à R+4) et traduisant les objectifs de densification du PLU en vigueur le long des deux Avenues.
- Etablir des mesures de protection notamment en terme de hauteurs maximales pour les opérations d'extension et de construction aux abords d'une villa protégée par le PLU en vigueur.

Les perspectives de mutation des terrains « Chanterelle » et la mise en œuvre d'un projet urbain bien connecté aux espaces publics du futur TCSP (Avenue de Biarritz), ont motivé la réalisation d'études plus précises pour traduire ces objectifs sous forme de prescriptions architecturales.



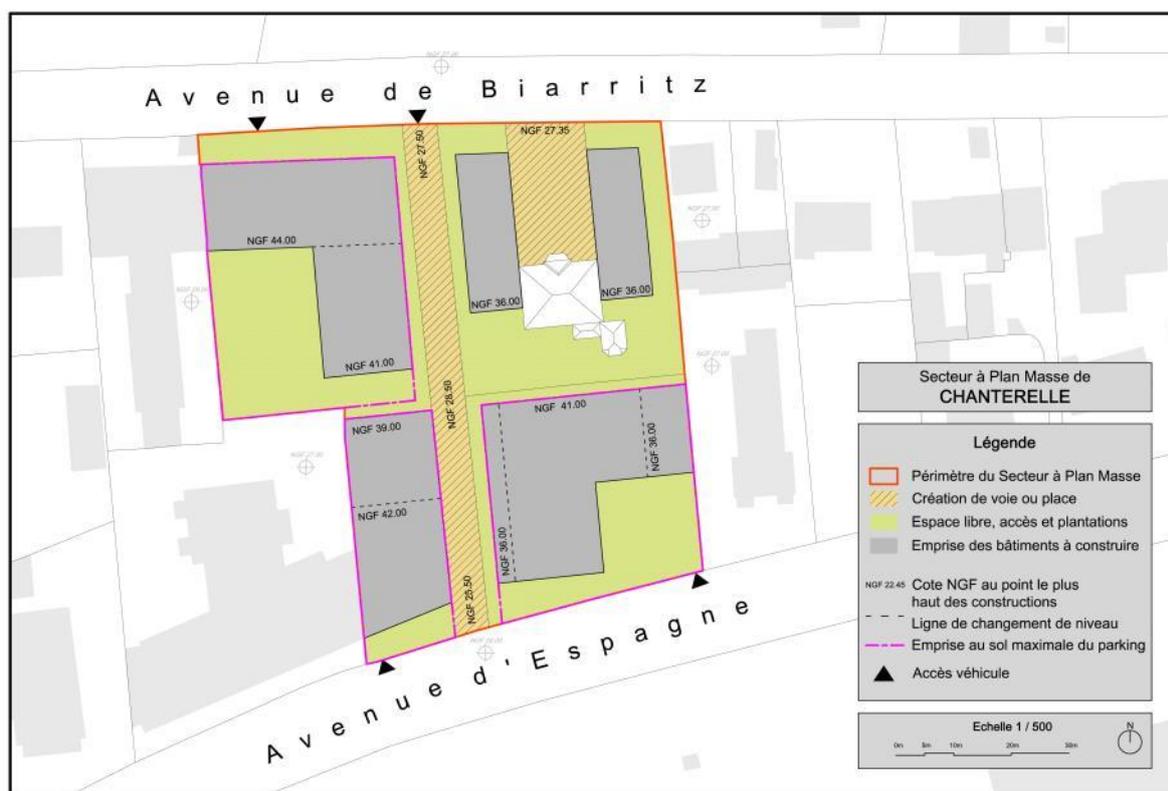
*Scénarios non retenus  
d'édification des  
terrains Chanterelle  
(périmètre trop réduit  
pour restructurer l'îlot)*

*Scénarios d'édification des terrains Chanterelle étudiés pour établir le secteur à plan de masse  
(périmètre élargi pour restructurer l'îlot et traduire le parti d'aménagement communal)*



La présente modification n°1 du PLU d'Anglet instaure un secteur à plan de masse n°7 « Chanterelle» pour traduire les objectifs d'intégration architecturale, urbaine et paysagère retenus pour accompagner la mutation de cet îlot bâti en situation d'entrée du cœur de ville.

Secteur à plan de masse n°7 « Chanterelle » créé par la modification n°1



Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les nouvelles règles graphiques édictées pour le secteur à plan de masse n°7 « Chanterelle » visent à :

- Créer un espace public traversant l'îlot foncier pour créer une liaison publique entre l'Avenue d'Espagne et l'Avenue de Biarritz qui accueillera bientôt le TCSP de l'agglomération, et proposer ainsi un raccourci pour les futurs usagers des transports collectifs habitants aux abords de l'Avenue d'Espagne. Cet espace public permettra également aux résidents d'accéder aux différents parkings et aux places de stationnement prévues le long du cheminement.
- Ordonner les immeubles à édifier sur les terrains pour prolonger les lignes d'implantation des constructions existantes d'une part, et en valorisant le contexte de ville-jardin de la séquence d'autre part. Pour ce faire, des marges de recul végétalisées seront respectées par rapport aux deux avenues qui encadrent l'opération, et une poche boisée sera renforcée au Sud Ouest des terrains au contact de l'Avenue d'Espagne.
- Mettre en scène la villa Chanterelle en implantant deux ailes bâties latérales plus basses (R+1) que le gabarit de l'immeuble existant (R+2) afin de renforcer l'allure gracieuse de la façade et l'effet de composition. Le parvis de la villa fera l'objet d'un traitement différencié révélant sa présence depuis l'Avenue de Biarritz et embellissant la perspective sur l'édifice.

- Affirmer le caractère urbain et animé de l'espace public traversant en implantant les bâtiments au contact de cette future liaison douce et en traitant avec le même soin les façades que celles orientées sur les avenue d'Espagne et de Biarritz.
- Prolonger les implantations bâties en s'appuyant sur les héberges existantes en limites séparatives Ouest des terrains, en conservant le même gabarit de construction (R+4). A l'inverse, réduire la hauteur des bâtiments (R+2 à R+3) situés en cœur de l'îlot et à l'Est, au contact de l'immeuble plus bas implanté le long de l'Avenue d'Espagne.
- Réaliser une majorité du stationnement des véhicules en ouvrage souterrain pour libérer les espaces libres aériens au profit des jardins et de surfaces en pleine-terre.

La vocation du plan de masse étant de transcrire graphiquement les règles d'implantation (articles 6 à 9), de hauteur (article 10) et d'espaces verts (article 13), la rédaction de ces articles est modifiée pour établir un renvoi au document graphique n°4-C-7, dans le titre de l'alinéa se rapportant aux secteurs à plan de masse de chacun des articles de la zone UA.

Les modalités d'application des règles graphiques inscrites dans la pièce écrite du règlement de la zone UA sous l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse, restent inchangées car adaptées à l'application des prescriptions du secteur à plan de masse n°7.

Les documents graphiques du règlement sont modifiés en conséquence :

- pour inscrire le périmètre du secteur à plan de masse n°7 « Chanterelle » sur les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) ;
- pour ajouter une nouvelle pièce graphique au règlement intitulée « 4-C-7 Document graphique - Secteur à plan de masse numéro 7 » couvrant ce périmètre.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence pour le titre de l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 de la zone UA pour qu'il mentionne le secteur à plan de masse créé (« n°7 »).

### 3.2.2 Secteur à plan de masse n°8 « AGUILERA »

Le terrain concerné se situe à la limite entre les communes de Biarritz et Anglet, au croisement de l'avenue de Biarritz, de l'allée d'Aguilera et de la rue de Chassin (sens unique). D'une superficie d'un peu plus de 2000 m<sup>2</sup>, il est classé en zone UB par le Plan Local d'Urbanisme. Le terrain est actuellement occupé par une ancienne station-service en friche.



La situation stratégique du terrain « Aguilera » (porte d'entrée de la ville d'Anglet, au contact du futur TCSP de l'agglomération et du stade Aguilera de la ville de Biarritz, position d'angle de la parcelle) motive l'établissement de prescriptions architecturales complémentaires aux dispositions du règlement de la zone UB, sous la forme d'un secteur à plan de masse.

Cette séquence de l'Avenue de Biarritz présente un paysage plutôt varié, avec des occupations mixtes (regroupant de petits commerces et services formant une centralité de quartier) et des formes urbaines semi-continues composées essentiellement de villas et de petits collectifs. La végétation et les grands arbres en particulier, sont très présents et structurent les perspectives (soulignent le tracé de la voie, occupent le point de fuite des perspectives). La séquence de l'Avenue de Biarritz entre l'Allée d'Aguilera et la Route de Labouheyre présente un caractère plus urbain par le rythme des façades et des pignons implantés sur rue. Le linéaire bâti est animé avec la présence de rez-de-chaussée occupée et ouvert sur la rue. L'espace public est contraint par la fonction routière de l'Avenue de Biarritz, et laisse peu de place aux piétons et aux activités sociales.

*Le paysage varié de l'Avenue de Biarritz (jardins des villas, grands arbres, pignons implantés sur rue ou très proche de l'alignement)*

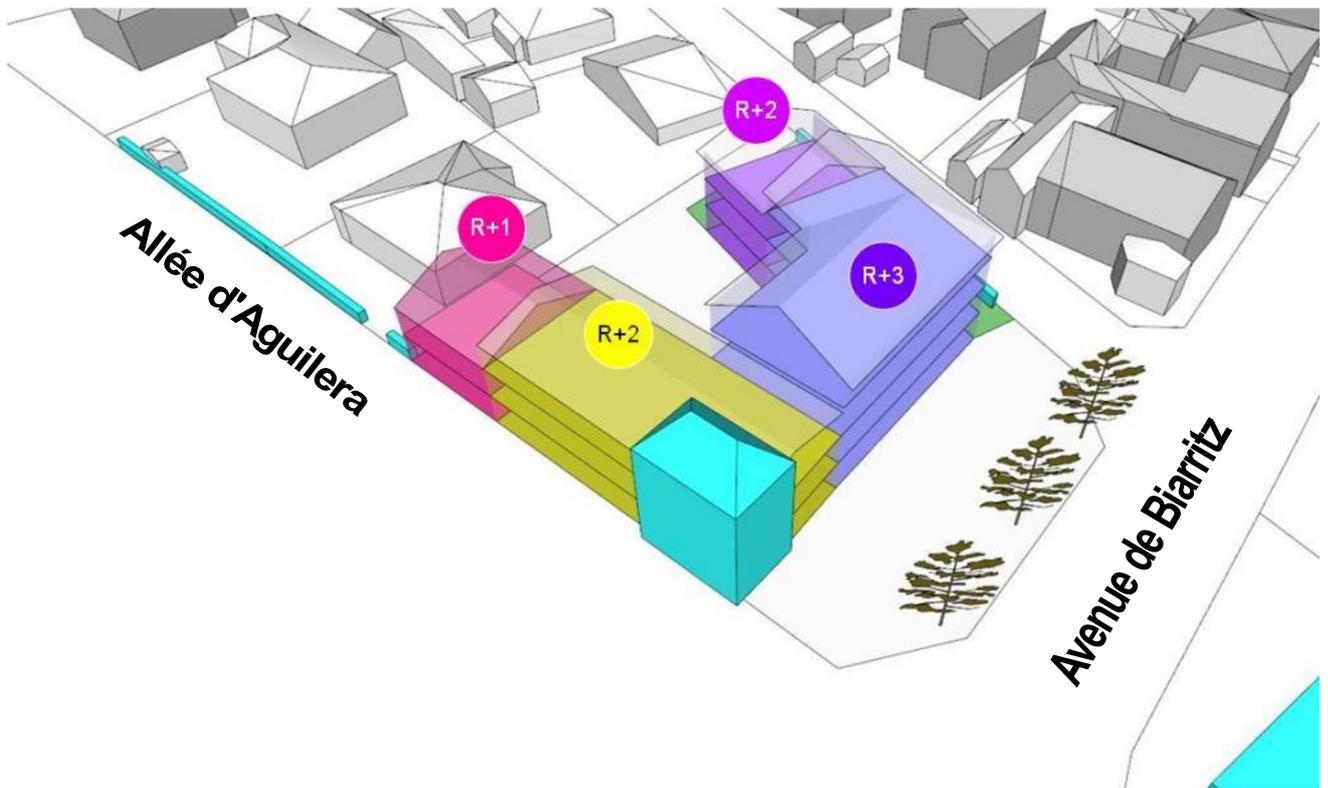


*Les pignons présentent une trame et des lignes verticales sur des linéaires courts*

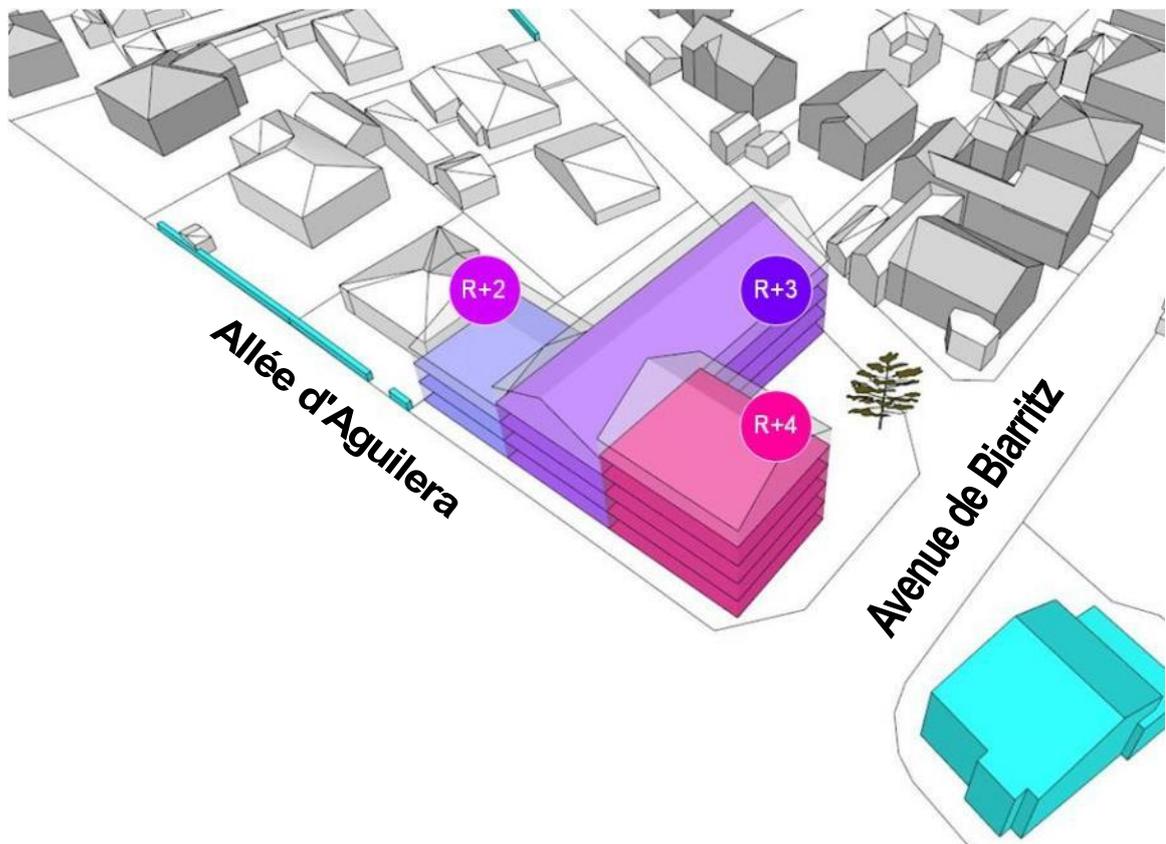


Deux scénarios de constructions ont été étudiés pour préciser les prescriptions architecturales à retenir.

*Scénario d'édification du terrain Aguilera  
(implantation en U ; créer une placette sur la totalité de la façade du terrain)*

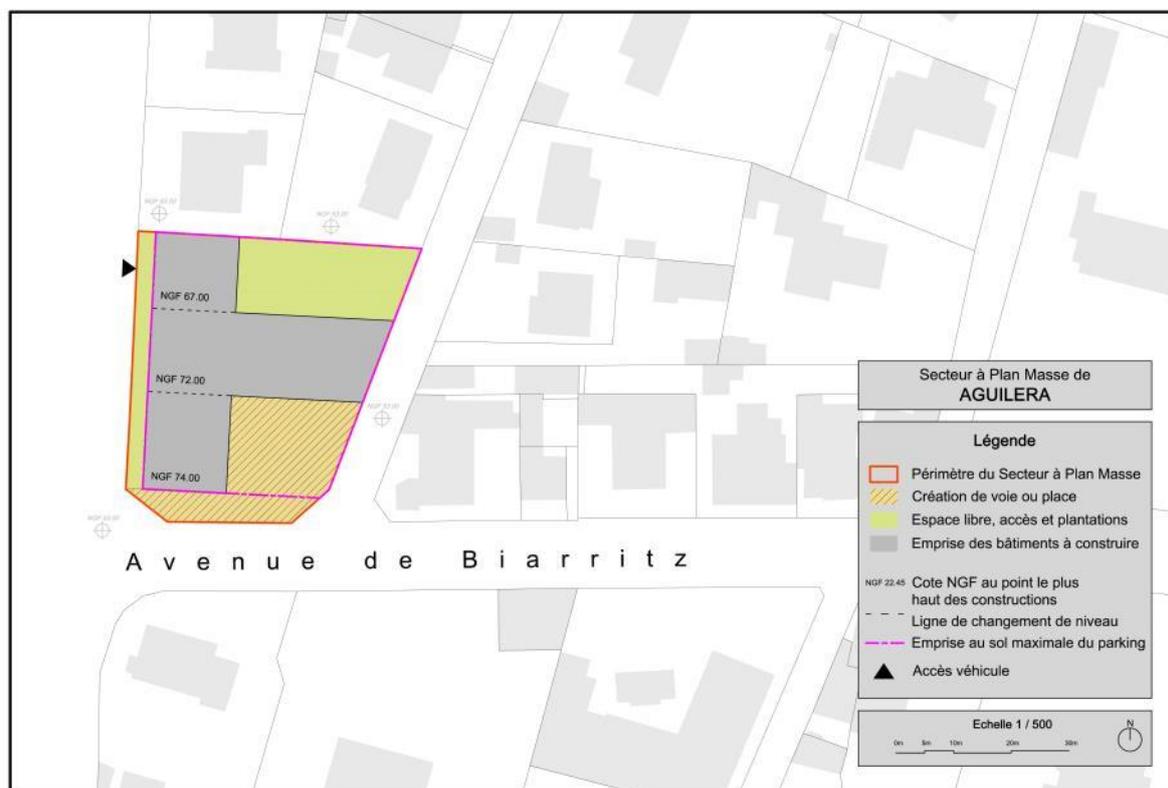


Scénario d'édification du terrain Aguilera  
(implantation en T avec un pignon à l'alignement ; créer une placette ouverte sur le côté)



La présente modification n°1 du PLU d'Anglet instaure un secteur à plan de masse n°8 « Aguilera » pour traduire les objectifs d'intégration architecturale, urbaine et paysagère retenus pour accompagner la mutation du terrain.

Secteur à plan de masse n°8 « Aguilera » créé par la modification n°1



Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les nouvelles règles graphiques édictées pour le secteur à plan de masse n°8 « Aguilera » visent à :

- S'intégrer dans le paysage de l'Avenue de Biarritz en réinterprétant le principe d'une façade pignon sur rue, comme élément pour rythmer la séquence et éviter un effet « barre ».
- Mettre en scène la situation d'entrée de ville et de terrain d'angle en autorisant une hauteur élevée à l'alignement de l'Avenue de Biarritz (R+4) puis des hauteurs qui diminuent (R+2) sur la limite séparative Nord du terrain pour tenir compte des villas individuelles (gabarit R+1, réduire les vues sur le jardin).
- Implanter le bâtiment en forme de T sur le terrain pour dégager un large parvis paysagé ouvert sur l'Avenue de Biarritz, espace de respiration et d'animation pour le quartier en retrait du flux routier. Cette implantation impose également d'édifier une façade bâtie continue en léger retrait de l'Allée d'Aguilera pour valoriser la proximité avec les terrains du stade de la ville de Biarritz.

La vocation du plan de masse étant de transcrire graphiquement les règles d'implantation (articles 6 à 9), de hauteur (article 10) et d'espaces verts (article 13), la rédaction de ces articles de la zone UB est complétée pour ajouter un nouveau paragraphe établissant un renvoi au document graphique n°4-C-8 et précisant les modalités d'applications des règles graphiques (même formulation que celle existante en zone UA).

Les documents graphiques du règlement sont modifiés en conséquence :

- pour inscrire le périmètre du secteur à plan de masse n°8 « Aguilera » sur les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) ;
- pour ajouter une nouvelle pièce graphique au règlement intitulée « *4-C-8 Document graphique - Secteur à plan de masse numéro 8* » couvrant ce périmètre.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence pour ajouter un paragraphe relatif aux secteurs à plan de masse dans les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 de la zone UB.

### 3.2.3 Secteur à plan de masse n°9 « CHOISY »

Les terrains se situent le long de la rue de Hausquette, sur une partie de l'emprise du stade Choisy. D'une superficie d'environ 6000 m<sup>2</sup>, ils sont classés en zone UB par le Plan Local d'Urbanisme. Les terrains sont actuellement occupés par les installations sportives et culturelles de l'association des Genêts, une villa vétuste et un logement de gardiennage.



Un emplacement réservé est inscrit au PLU en vigueur (n°155) sur le stade de Choisy compte tenu de l'intention de la commune d'y réaliser un terrain de football synthétique et des nouveaux locaux pour les différentes activités associatives pratiquées sur le site. La réalisation de ce projet ne nécessitant pas la totalité de l'emprise réservée, l'emplacement réservé n°155 est réduit; de ce fait, une partie des terrains le long de la rue de Hausquette sont susceptibles de muter et de faire l'objet d'une opération de densification, au regard de leur classement en zone UB dans le PLU en vigueur. Cette perspective motive l'établissement de prescriptions architecturales complémentaires aux dispositions du règlement de la zone UB, sous la forme d'un secteur à plan de masse.

Le quartier autour du stade Choisy présente un caractère pavillonnaire affirmé avec une majorité de petites maisons (R+1) sur des petits terrains et ponctuellement quelques immeubles collectifs (R+4). Les terrains « Choisy » sont à deux pas de la place Lamothe, centralité de quartier bien lisible avec un rapport direct et positif du bâti à l'espace public. Le paysage du Stade Choisy est marqué par l'ouverture des vues offertes par l'étendue en pelouse, animées par les arbres en limite Ouest du stade et par le magnolia planté au droit de l'accès, particulièrement intéressant et visible dans le paysage urbain.

*Le paysage de la rue de Hausquette (paysage discontinue pavillonnaire)  
en partant depuis la place Lamothe*



Afin de préciser les conditions de bonne insertion architecturale des futures constructions, plusieurs scénarios en trois dimensions ont été étudiés.

*Scénarios d'urbanisation étudiés pour les terrains Choisy*



La présente modification n°1 du PLU d'Anglet instaure un secteur à plan de masse n°9 « Choisy » pour traduire les objectifs d'intégration architecturale, urbaine et paysagère retenus pour accompagner la mutation des terrains.

*Secteur à plan de masse n°9 « Choisy » créé par la modification n°1*



Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les nouvelles règles graphiques édictées pour le secteur à plan de masse n°9 « Choisy » visent à :

- Structurer la perspective de la rue de Hausquette par des implantations en léger retrait de l'alignement et des hauteurs des immeubles du R+1 au R+3 au regard de la volumétrie des constructions existantes relativement basses (R+1 et ponctuellement R+4).
- Rythmer l'alignement des bâtiments et renforcer les effets verticaux sur des linéaires courts, en intégrant des variations de hauteurs (R+1 à R+3), des éléments de volumétrie et de composition, le long de la rue de Hausquette.
- Implanter les bâtiments les plus hauts de part et d'autre de l'accès existant au stade pour marquer le carrefour et la perspective sur le site depuis la place Lamothe.
- Minimiser l'impact sur les constructions voisines en limitant les volumes arrière à R+1 et en imposant un retrait par rapport aux limites séparatives au Nord et à l'Ouest.

La vocation du plan de masse étant de transcrire graphiquement les règles d'implantation (articles 6 à 9), de hauteur (article 10) et d'espaces verts (article 13), la rédaction de ces articles de la zone UB est complétée pour ajouter un nouveau paragraphe établissant un renvoi au document graphique n°4-C-9, et précisant les modalités d'application des règles graphiques (même formulation que celle existante en zone UA).

*A signaler, l'emplacement réservé n°155 est modifié pour tenir compte du périmètre du secteur à plan de masse n°9 « Choisy » (voir partie "5.2/ Emplacements réservés à supprimer ou à modifier suite à une évolution des projets").*

Les documents graphiques du règlement sont modifiés en conséquence :

- pour inscrire le périmètre du secteur à plan de masse n°9 « Choisy » sur les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) ;
- pour ajouter une nouvelle pièce graphique au règlement intitulée « 4-C-9 Document graphique - Secteur à plan de masse numéro 9 » couvrant ce périmètre.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence pour ajouter un paragraphe relatif aux secteurs à plan de masse dans les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 de la zone UB.

### 3.3/ AJUSTEMENT DES REGLES D'URBANISME DE LA ZAC ARITXAGUE MELVILLE LYNCH

Suite à la création de la ZAC d'Aritxague Melville Lynch par délibération du Conseil de l'Agglomération Côte Basque-Adour en date du 14 juin 2013, la mise à jour du PLU par arrêté du Président de l'Agglomération Côte Basque – Adour en date du 26 mai 2015, a permis d'annexer le périmètre de la ZAC Aritxague Melville Lynch tel que défini dans le dossier de création.

Les règles d'urbanisme de la ZAC sont définies par le PLU et ses différentes pièces, et notamment le règlement et les Orientations d'Aménagement. Dans le PLU d'Anglet en vigueur, la ZAC d'Aritxague Melville Lynch est classée en secteur IAUE.

Les modifications proposées sont rendues nécessaires par des ajustements du projet d'opération publique d'aménagement en cours d'élaboration, et ce de façon concertée avec un certain nombre de porteurs de projet économique qui prendront place dans la future zone d'activités. L'intérêt du choix de l'outil "ZAC" est de pouvoir apporter la souplesse opérationnelle requise dans la relation entre la collectivité - aménageur et les porteurs de projet. De la sorte, les modifications apportées sont d'intérêt général puisqu'elles concernent le fonctionnement global de la zone.

Les études de programmation, d'aménagement et d'incidences menées au stade de la création de la ZAC concluent à la nécessité d'ajuster le règlement sur les points suivants :

- **Dispenser de recul par rapport aux voies piétons et cycles** dans le secteur IAUE. La modification est nécessaire pour permettre le positionnement des ouvrages de rétention, prévus dans le dossier loi sur l'eau (68m<sup>2</sup> impacté si recul = 3m, 26m<sup>2</sup> si recul = 2.5m, pas d'impact si recul=2m). Pour éviter tout impact négatif (réduction de la capacité des bassins hydrauliques), il est proposé de supprimer tout recul en zone IAUE par rapport aux voies douces.
- **Assouplir les règles d'implantation par rapport aux voies** en permettant l'alignement ou un recul plus faible. Il convient de permettre l'implantation à l'alignement ou en retrait afin de permettre la densification de la zone, appréhendée à l'échelle des futurs lots de la ZAC. Au niveau opérationnel, le recul sera apprécié en fonction des projets et ajusté dans les cahiers des charges de cession de lots de la ZAC.
- **Assouplir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.** Il convient de permettre l'implantation en mitoyenneté ou en retrait afin de permettre la densification de la zone, appréhendée à l'échelle des futurs lots de la ZAC. Au niveau opérationnel, le recul sera apprécié en fonction des projets et ajusté dans les cahiers des charges de cession de lots la ZAC.

- **La règle de la pleine terre est appréciée à l'échelle de l'opération et non des parcelles.** L'instruction lot par lot est non conforme, le règlement du PLU révisé ayant été rédigé avant le choix d'une procédure de ZAC. Or, tel que le règlement est rédigé, l'instruction du coefficient de pleine terre est prévue pour être faite globalement à l'échelle de l'unité foncière initiale comme le permet l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, concernant les lotissements ou les permis valant division. Or les ZAC ne sont pas concernées par ce régime, et les permis de construire en ZAC s'instruisent lot par lot. Ainsi, le coefficient de pleine terre de 15% prévu dans le PLU révisé n'est pas adapté à une instruction lot par lot, et il est trop contraignant pour atteindre l'objectif de densification de la zone. Un coefficient minimum de pleine terre de 0% doit être mis en œuvre pour répondre à l'objectif de densification à l'échelle de chaque futur lot de la ZAC, dès lors que le pourcentage global de pleine terre de 15% prévu dans le PLU révisé est respecté à l'échelle de la zone IAUe sur la commune d'Anglet. Il est donc nécessaire de prévoir une dérogation renvoyant à la fixation de la règle par une orientation d'aménagement ou un plan masse.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence pour la zone IAU et son secteur IAUe à l'article 6 (p 85), à l'article 7 (p86) et à l'article 13 (p88).

S'agissant de l'Orientation d'Aménagement portant sur le secteur IAUe couvrant la ZAC Aritxague Melville Lynch, trois rectifications sont apportées :

- **Le périmètre** reporté sur les documents graphiques de l'Orientation d'Aménagement est corrigé pour le mettre en conformité avec celui arrêté dans le dossier de création de ZAC le 14 juin 2013.
- **L'adaptation des emprises des cheminements doux** au regard de la mise en conformité du périmètre de l'Orientation d'Aménagement avec de la ZAC.
- **La hauteur maximale en vitrine Maignon est légèrement augmentée.** Le long de l'avenue de Maignon, les préfigurations de projet en cours de pré-commercialisation font état d'un besoin légèrement supérieur aux 35 m NGF prévus dans l'orientation d'aménagement du PLU révisé. Ainsi, pour ne pas contraindre l'économie des projets, il est proposé de plafonner la hauteur maximale le long de l'Avenue de Maignon à 40 m NgF.

- **Le tracé de principe de la voie de desserte est corrigé.** Les derniers développements du projet de ZAC proposent d'organiser l'opération à partir d'un tracé de voie légèrement plus réduit compte tenu de la configuration de lots à urbaniser attendue. De plus, le tracé initial identifiait une excroissance de la voie Nord, ce qui s'avère être une contrainte pour l'organisation spatiale du projet. Celle-ci est donc à supprimer sur le plan de l'orientation d'aménagement de l'opération.
- **Le paragraphe relatif à la pleine terre est mis en cohérence** avec la nouvelle rédaction des dispositions de l'article 13 de la zone (voir paragraphe précédent).

La pièce « 2-B Orientations d'Aménagement » est modifiée en conséquence pour l'orientation d'aménagement de Melville Lynch, sur la partie texte (p 15, 16) et son document graphique (p17).

## 3.4/ MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

### 3.4.1 Espaces proches du rivage (article L.146-4-II du Code de l'Urbanisme)

Le PLU de 2013 a, pour la première fois, identifié les espaces proches du rivage dans son rapport de présentation et a décliné réglementairement le principe d'urbanisation limité des extensions dans ces secteurs par la création notamment d'un secteur UC4.

Issue d'un faisceau d'indices basé sur les notions croisées de visibilité/co-visibilité/ambiances marines/caractéristiques paysagères et architecturales des quartiers à préserver, la limite des espaces proches du rivage va être élargie, dans sa partie sud, dans le cadre de la modification n°1 du PLU, afin d'être davantage en adéquation avec la réalité de la morphologie urbaine du secteur concerné (voir page suivante l'évolution des Espaces Proches du Rivage avec la modification n°1 du PLU).

En effet, à l'usage, il s'est avéré que les terrains situés entre l'Avenue Guynemer et la rue de Bouney recouvraient les mêmes caractéristiques que les tissus urbains connexes, eux, assimilés à des espaces proches du rivage et donc classés en secteur UC4.

Le périmètre des espaces proches du rivage **avant** modification n°1



## Le périmètre des espaces proches du rivage **après** modification n°1



De plus, le potentiel foncier dont ils disposent nécessite une intégration dans les espaces proches du rivage afin que les extensions de l'urbanisation qui découleraient de la mise en œuvre de projets immobiliers puisse se faire de façon modérée et en conformité avec le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans ces espaces.

Au-delà de la modification des documents graphiques du règlement, permettant une meilleure protection des espaces proches du rivage, la modification n°1 du PLU constitue également une opportunité pour revenir sur des points exposés dans le rapport de présentation du PLU de 2013 relatifs à l'évolution souhaitée des formes urbaines dans ces espaces.

Ainsi, les acceptions "épaississement de la tâche urbaine" et "compléments de dents creuses" avaient été précisées afin de mieux encadrer les projets qui seraient autorisées dans les secteurs concernés.

A l'usage, il s'avère que ces deux notions sont sujettes à interprétations, difficile à qualifier et créent une fragilité juridique pour les demandes d'autorisation d'urbanisme qui seraient autorisées ou refusées en application de ces dernières.

La modification n°1 propose donc de supprimer les références à ces deux notions.

Dans le cadre de la réécriture des règles d'urbanisme, objet principal de la présente modification du PLU, les secteurs situés dans les espaces proches du rivage (UC2, UC4, UT1, UT2) ont été envisagés au-travers d'un double prisme :

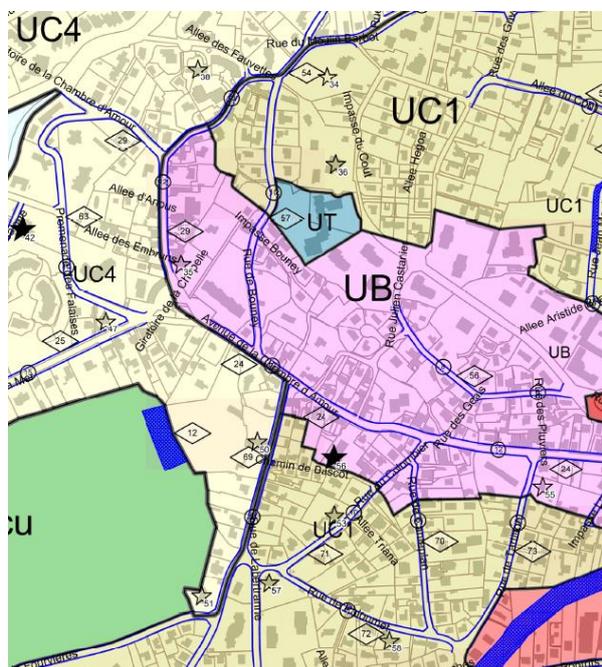
- Le maintien de la capacité d'accueil originelle, issue des règles définies par le PLU de 2013 dans ces secteurs,
- Le respect du principe d'extension limitée de l'urbanisation.

A ce titre, le règlement d'urbanisme propose des dispositions qui permettent de respecter simultanément ces deux approches, au-travers :

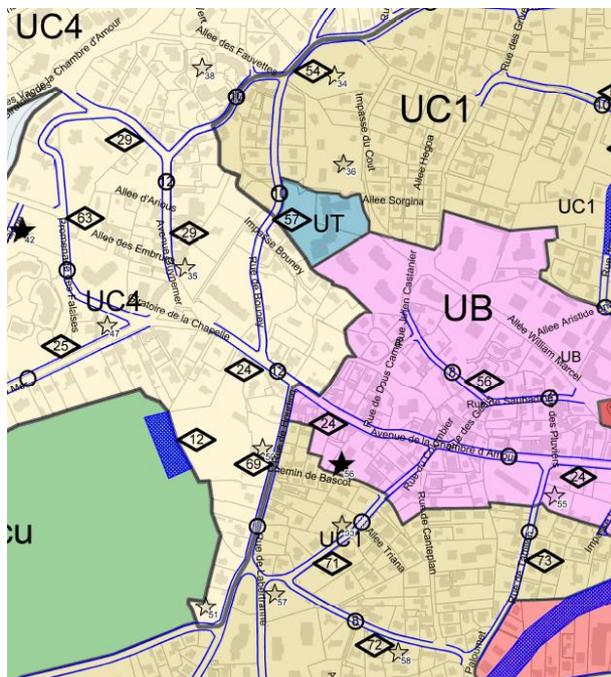
- D'une hauteur inférieure en UC4 (R+1 au lieu de R+2), équivalente en UC2 (R+1) et d'une hauteur réglementée en UT1 et UT2, correspondant à la hauteur des bâtiments existants ou à une hauteur maximale de R+1 pour les terrains non bâtis : ces mesures permettent de s'assurer que les extensions qui pourront s'opérer dans ces secteurs le seront dans le respect des volumétries existantes, sans rupture d'échelles.
- D'un coefficient d'emprise au sol, remplaçant le coefficient d'occupation des sols, tantôt échelonné en UC2 et UC4 (afin de freiner l'émergence de programmes collectifs sur les emprises foncières importantes et de favoriser la consolidation du tissu pavillonnaire existant), tantôt très faible en UT1 et UT2 (respectivement 10% et 5% permettant ainsi l'évolution du bâti à vocation touristique pour des mises aux normes ou adaptations aux mutations des produits et prestations touristiques),
- D'un coefficient de pleine terre élevé maintenu dans ces différents secteurs (40% en UC4, UT1 et UT2, 60% en UC2).

Présentation des conséquences de l'évolution du périmètre des espaces proches du rivage sur les documents graphiques du règlement (terrains situés entre l'Avenue Guynemer et la rue de Bouney)

Extrait du zonage **avant** modification n°1



Extrait du zonage **après** modification n°1



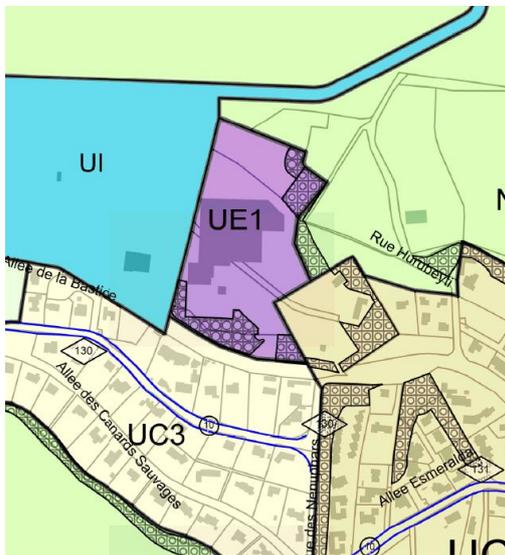
Les documents graphiques du règlement (Planches 4-A) sont modifiés en conséquence pour redéfinir les contours de la zone UB et du secteur UC4 entre l'Avenue Guynemer et la rue de Bouney.

### 3.4.2 Elargissement de la zone urbaine à usage d'activité du sud de l'aéroport

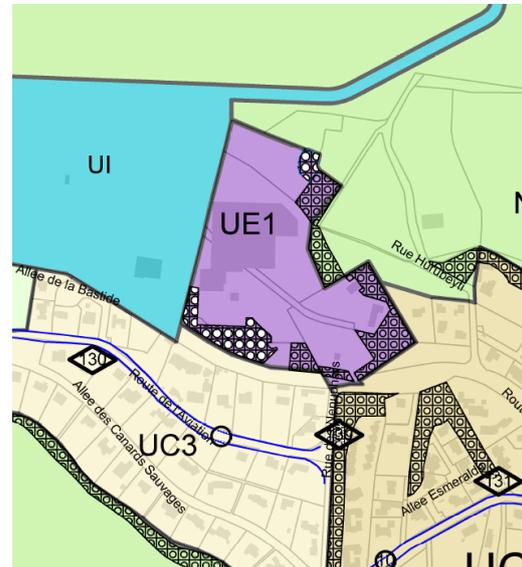
Afin d'accompagner le développement de l'activité aéronautique dans le secteur de l'aéroport, les parcelles pavillonnaires CW31 et CW32p, jouxtant l'emprise industrielle d'Alcore-Brigantine, ont été classées en secteur à vocation économique.

Cette modification de zonage permettra ainsi de favoriser les conditions d'extension de l'entreprise Alcore ou d'accueil de sous-traitants aéronautiques dans un secteur de la commune fortement marqué par la présence de cette activité et générateur de nombreux emplois.

Extrait du zonage **avant** modification n°1



Extrait du zonage **après** modification n°1



Sont modifiées en conséquence les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) pour redéfinir les contours des secteurs UC1 et UE1 à Brindos.

### 3.5/ ADAPTER LA REGLE RELATIVE AUX SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE

La modification n°1 du PLU permet d'envisager l'adaptation de cette servitude au regard de l'effet de seuil observé lors de la délivrance des demandes d'autorisations d'urbanisme. En effet, les opérations d'une taille intermédiaire (entre 800 et 1000 mètres carrés de surface de plancher développée) pèsent dans la production globale de résidences principales, sans pour autant contribuer à la production d'une offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de la ville d'Anglet. Aussi, l'objectif est de soumettre dorénavant ces opérations à la servitude de diversité sociale pour renforcer la production de logements sociaux sur la ville.

Pour y parvenir, les deux secteurs existants (secteur 2 « littoral » et secteur 1 correspondant au reste du territoire communal) seront complétés comme suit :

- En secteur 1, une obligation de prévoir 40% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et 10% en accession aidée, pour les opérations immobilières dont la surface de plancher est située entre 800 m<sup>2</sup> et 999 m<sup>2</sup> ;
- En secteur 2, une obligation de prévoir 50% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières dont la surface de plancher est située entre 800 m<sup>2</sup> et 999 m<sup>2</sup>.

Cette nouvelle obligation est insérée dans la légende de la planche « 4F – Plan des secteurs de diversité sociale ».

Un pourcentage plus élevé que celui exigé dans la règle initiale est volontairement mis en place afin que, compte-tenu de la taille plus réduite des opérations immobilières concernées, le nombre de logements locatifs sociaux ainsi produits atteigne une taille critique suffisante pour que les bailleurs sociaux puissent en assurer une gestion pérenne.

En conséquence, le document graphique du règlement intitulé « 4 F - Plan des secteurs de diversité sociale » est modifié. La nouvelle obligation est insérée dans la légende.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence pour signaler l'application de la servitude dans le caractère des zones UA (p.27), UB (p.37), UC (p.45) et IAU (p.83).

### 3.6/ REMPLACEMENT DU SURCOS PAR UNE MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE TEL QU'IL RESULTE DE L'EMPRISE AU SOL (ARTICLE L.127-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols ont été supprimés. Par conséquent, les bonus de COS autorisés pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux, pour des secteurs repérés aux documents graphiques du règlement, ne sont plus d'actualité.

L'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme prévoit désormais, depuis le 30 décembre 2014, de pouvoir appliquer ce bonus à travers les règles de gabarit des constructions. La modification n°1 du PLU remplace donc la notion de « surCOS » par un bonus d'emprise au sol pour les constructions dans la pièce écrite du règlement (article 9 des dispositions communes à toutes les zones). L'emprise au sol autorisée est majorée de la manière suivante :

- 5% pour les opérations immobilières ayant un taux de LLS inférieur à 30% ;
- 10% pour les opérations immobilières ayant un taux de LLS de 30 à 39% ;
- 15% pour les opérations immobilières ayant un taux de LLS supérieur ou égal à 40%.

Quatre nouveaux secteurs sont inscrits également sur le document graphique du règlement intitulé « 4 G - Plan de localisation des secteurs soumis à un surCOS » : Promenade de la Barre, Brindos, Sutar et une partie de Maignon. L'objectif est d'assurer une production et une répartition équilibrée à l'échelle de l'ensemble de la ville d'Anglet, en incluant ainsi les quartiers méridionaux qui vont disposer à court terme d'une meilleure offre de transports collectifs.

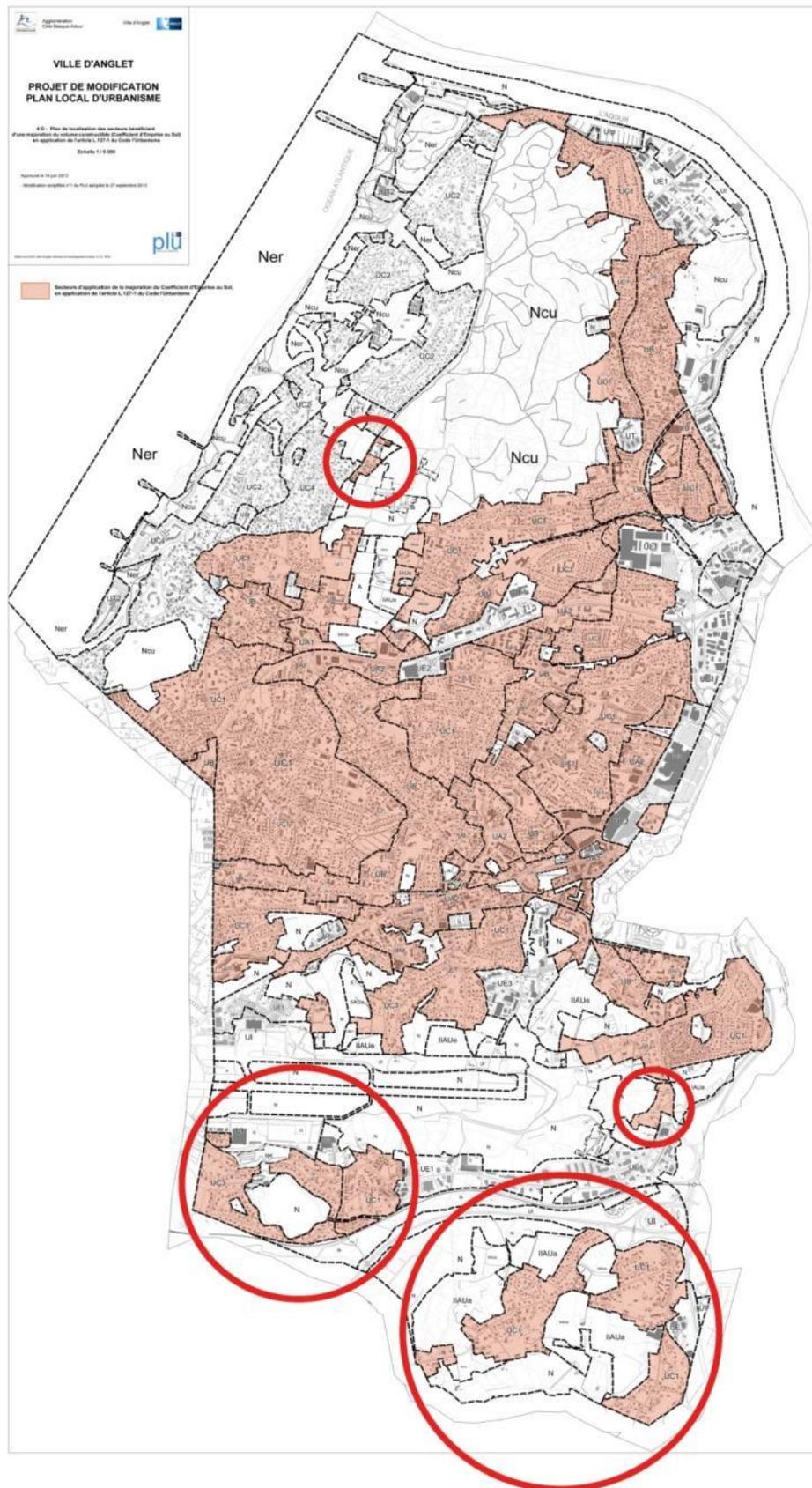
En effet, initialement ces quartiers avaient été exclus du dispositif de bonification des droits à bâtir pour la production de logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme en raison de leurs mauvaises conditions de desserte et d'équipement. Depuis, des négociations sont en cours auprès du Syndicat des Transports pour obtenir une amélioration de la desserte en transport en commun de ces quartiers.

Enfin, la modification n°1 propose de mettre à jour l'intitulé de la « 4 G » pour supprimer la référence au COS. Le document graphique du règlement s'institue dorénavant « 4 G - Plan de localisation des secteurs bénéficiant d'une majoration du volume constructible (Coefficient d'Emprise au Sol) en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme ».

Sont modifiés en conséquence :

- Le document graphique du règlement intitulé « 4 G - Plan de localisation des secteurs soumis à un surCOS » pour mettre à jour son intitulé, la légende et intégrer quatre nouveaux secteurs.
- La pièce écrite du règlement à l'article 9 des dispositions communes à toutes les zones (p.13), et dans le caractère des zones UA (p.27), UB (p.37), UC (p.45) et IAU (p.83) pour signaler l'application de la servitude.

Extrait du document graphique 4 G (Plan de localisation des secteurs bénéficiant d'une majoration du volume constructible) et localisation des quatre nouveaux secteurs concernés

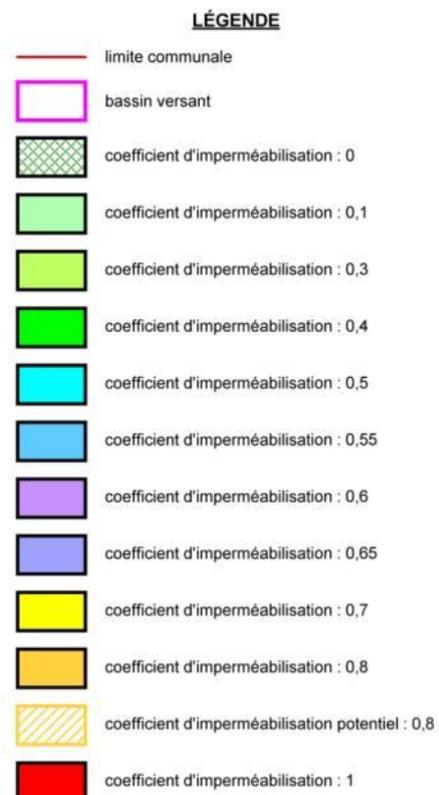


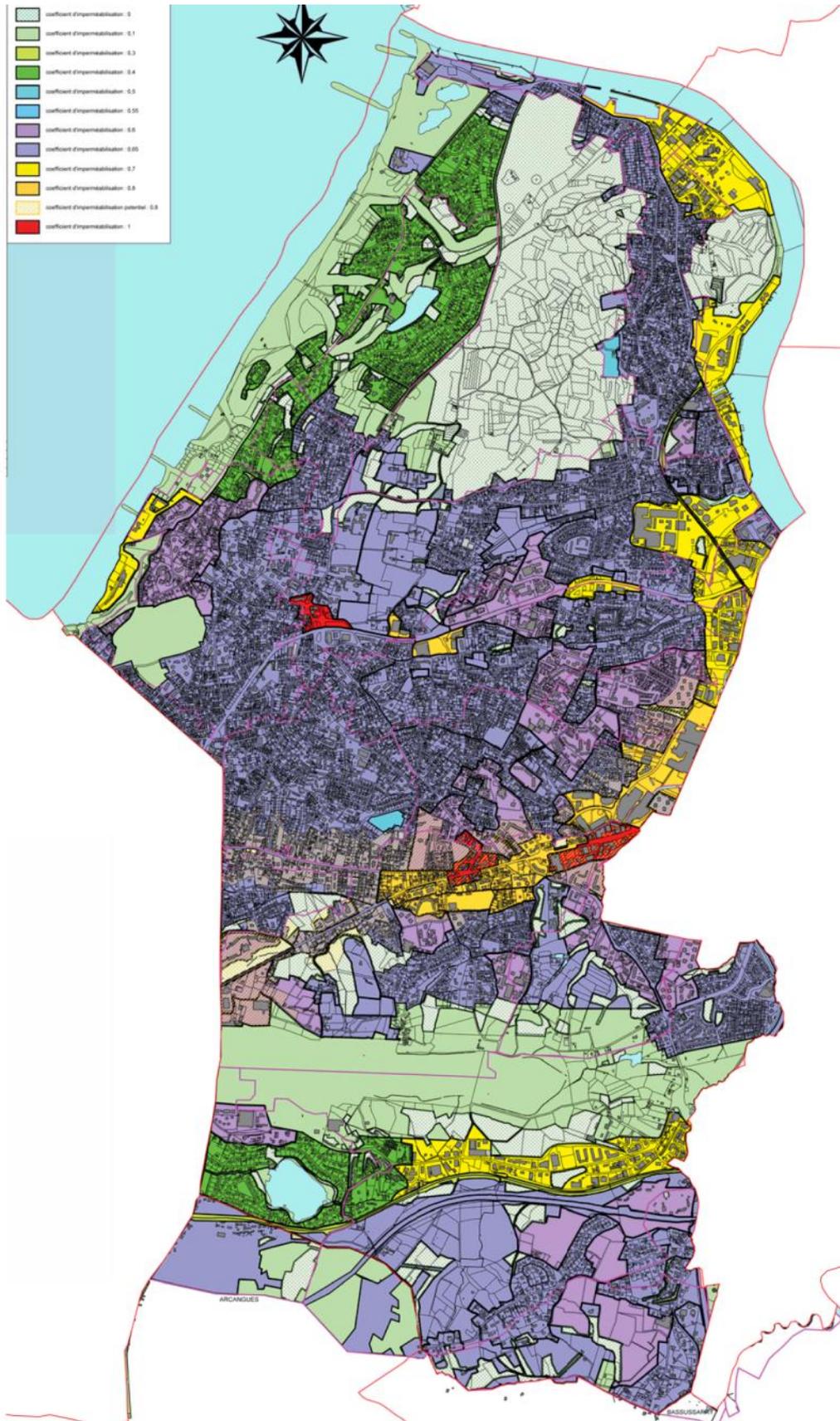
### 3.7/AJUSTEMENT DU REGLEMENT SUITE A L'INTEGRATION DU ZONAGE PLUVIAL DANS LE PLU

L'Agglomération Côte Basque - Adour a approuvé le 17 décembre 2014 un zonage pluvial en application de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales de l'Agglomération. Ce dernier précise que « *les communes [...] délimitent après enquête publique [...] les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, [et] les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.* »

Le Zonage Pluvial de l'Agglomération Côte Basque - Adour a été annexé PLU en vigueur par une procédure de mise à jour prise par arrêté du Président de l'Agglomération Côte Basque – Adour en date du 26 mai 2015. Ainsi, la pièce 5L du PLU est créée et s'intitule «Zonage Pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour».

*Extrait du Zonage Pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour  
Cartographie des mesures préventives / Limitation du coefficient d'imperméabilisation des sols pour chaque bassin versant du territoire*





Afin de finaliser l'intégration du zonage pluvial de l'agglomération, les articles 2 et 4 des dispositions communes à toutes les zones du règlement du PLU sont modifiés pour mettre en cohérence les prescriptions édictées par le PLU et celles du Zonage Pluvial de l'Agglomération qui les complètent.

Ainsi, il est ajouté une mention à l'article 2 des dispositions communes à toutes les zones pour soumettre au respect du zonage pluvial l'ensemble des occupations et utilisations susceptibles d'être concernées.

De même, les dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales (article 4 des dispositions communes à toutes les zones) du PLU sont supprimées pour renvoyer aux règles définies par le zonage pluvial de l'agglomération.

La pièce écrite du règlement est adaptée en conséquence, pour l'article 2 (page 10) et l'article 4 (page 11) des dispositions communes à toutes les zones.

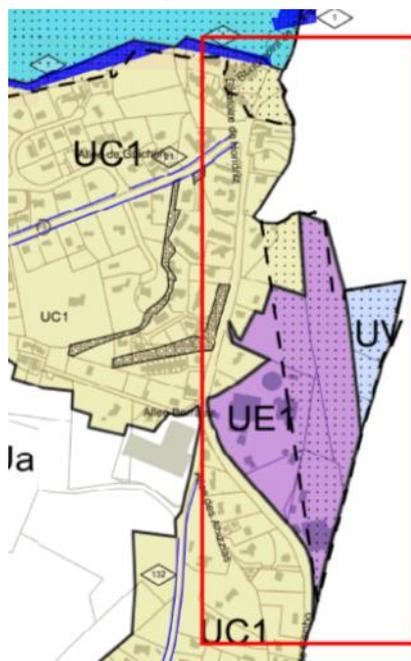
### 3.8/ SUPPRESSION DE LA ZONE DE REULEMENT EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME LE LONG DE LA RD 932

Par décision du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques, la RD 932 n'est plus classée comme « voie à grande circulation », entraînant la suppression de la marge de recul qui s'appliquait à ces abords au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

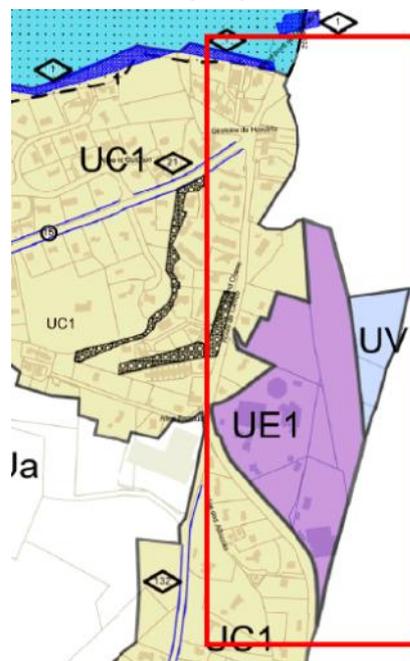
Les documents graphiques du règlement (Planches 4-A) repèrent en effet les zones de reculement résultant de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (sans fixer de règles d'implantation différentes). Cette disposition graphique s'appliquant à la RD 932, est devenue obsolète avec la suppression du statut de « voie à grande circulation » de la RD 932, ce qui a pour effet de supprimer la zone non aedificandi, parce que l'administration est tenue de ne pas appliquer un règlement illégal.

La modification n° 1 propose donc de supprimer les zones de reculement liées à la RD 932, repérées aux documents graphiques du règlement, pour adapter son PLU à l'évolution du statut de la RD 932 et clarifier ainsi les dispositions opposables aux pétitionnaires.

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



Les documents graphiques du règlement (Planches 4-A) sont modifiés en conséquence pour supprimer la trame graphique correspondant aux zones de reculements s'appliquant le long de la RD 932 .



## **CHAPITRE 4**

# **MODIFICATIONS APPORTEES POUR CORRIGER DES ERREURS MATÉRIELLES ET DES DIFFICULTÉS D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES**





## 4.1/ ACTUALISATION ET PRECISIONS APPORTEES AU LEXIQUE DU REGLEMENT

La modification n°1 du PLU d'Anglet permet de préciser plusieurs définitions du lexique de la pièce écrite du règlement, dans le but d'harmoniser les termes et d'apporter une meilleure compréhension du document d'urbanisme. Les changements apportés au glossaire du PLU sont les suivants :

- Suppression d'une définition : Limite de voie et emprise publique.
- Reformulation de définitions : Accès, Acrotère, Emprise au sol, Hauteur, Limite séparative, Pleine terre, Recul par rapport aux voies (R1), Recul par rapport aux limites séparatives (R2), Terrain d'assiette du projet, Voie et emprise publique.
- Ajout de définitions : Aménagement, Bâtiment, Construction, Construction accessoire, Façade active, Façade d'une construction, Façade d'un terrain, Héberge, Niveaux, Ouvrage et installation technique.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence dans le « *Chapitre 1 Définitions communes du règlement* » :

- Les pages 3 à 8 sont modifiées,

## **4.2/ CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES DU REGLEMENT ET DES DIFFICULTES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS**

### **4.2.1 Préciser les règles de calcul pour les piscines**

Afin de préciser les modalités de calcul du retrait minimal des piscines par rapport aux voies et aux limites séparatives, la modification n°1 du PLU précise que la mesure est effectuée à partir des bassins de ces piscines.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence à l'article 6 et 7 des dispositions communes à toutes les zones (p.12 et 13)

### **4.2.2 Mentionner les accès dans le titre de l'article 3**

Sur l'ensemble des zones du plan local d'urbanisme, l'article 3 du règlement est corrigé pour ajouter la mention « accès » dans le titre de l'article qui l'avait omis.

La pièce écrite du règlement est modifiée pour l'article 3 des zones UA (p.28), UB (p.38), UC (p.46), UE (p.57), UI (p.64), UT (p.70), UV (p.75), IAU (p.84), IIAU (p.92), N (p.100) et Ncu (p.106), Ner (p.111), Nk (p.117) et A (p.126).

### **4.2.3 Préciser les modalités de calcul des normes en matière de stationnement**

Le projet de modification n°1 du PLU précise les dimensions à prendre en compte pour la création de places de stationnement pour les véhicules.

Après enquête publique, des éléments de souplesse ont été introduits dans la rédaction de l'article 12.2 des dispositions communes, afin de ne pas obérer la réalisation de places de stationnement en ouvrage. En effet, les dimensions d'une place de stationnement restent, a minima, de 2,50 mètres de large sur 5 mètres de long. En revanche, une largeur différente peut être toutefois acceptée sur 20% maximum des places de stationnement, sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,40m de large.

Les dimensions minimales en matière d'aire de stationnement pour les deux-roues sont légèrement accrues en raison de la forte fréquentation de ces locaux dans les opérations immobilières récemment livrées sur le territoire communal, et de l'exiguïté que les dimensions du PLU pouvait induire au regard de la part modale des deux-roues dans la ville.

La pièce écrite du règlement est modifiée en conséquence à l'article 12 des dispositions communes à toutes les zones (p.17).

#### **4.2.4 Supprimer la mention « Article non réglementé » de certains articles de chacune des zones**

Le règlement du PLU en vigueur comporte deux grandes parties, les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions propres à chaque zone. Ainsi, même si un article n'est pas réglementé dans un chapitre relatif à une zone, les dispositions communes s'appliquent : il est donc erroné d'indiquer sous un article "non réglementé". La mention "Pas de disposition spécifique à la zone" est préférée pour davantage de clarté.

La pièce écrite du règlement est adaptée en conséquence pour la zone UA, UB, UC, UE, UV, IAUe, IIAU , N, Ncu, Nk et A..

#### **4.2.5 Corrections de fautes d'orthographe**

Le projet de modification n°1 du PLU est l'occasion de corriger plusieurs fautes d'orthographe dans la pièce écrite du règlement.

#### **4.2.6 Corrections de la rédaction de l'article 1 de la zone UC**

Au sein de la zone UC, les activités commerciales sont admises de manière exceptionnelle. Pour clarifier l'application du droit des sols, la modification n°1 ajoute un alinéa relatif aux commerces à l'article 1 de la zone UC qui avait été omis lors de l'approbation du PLU en 2013.

La pièce écrite du règlement est adaptée en conséquence pour la zone UC (p45).



## **CHAPITRE 5**

# **MODIFICATIONS APPORTEES POUR AJUSTER LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**





## 5.1/ EMPLACEMENTS RESERVES A MODIFIER OU SUPPRIMER EN RAISON DE L'ACQUISITION DES PARCELLES OU DE LA REALISATION DES AMENAGEMENTS DE VOIRIE

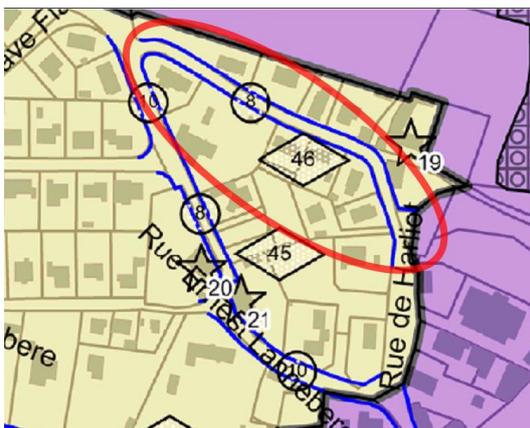
Depuis l'approbation du PLU révisé en 2013, la commune d'Anglet a réalisé un certain nombre d'aménagement de voirie et elle a acquis des parcelles situées dans les emprises délimitées en emplacements réservés.

Les projets suivant étant déjà finis ou en cours de réalisation, il convient lors de cette présente modification du PLU d'Anglet de supprimer les emplacements réservés concernant des opérations terminées, et de modifier le périmètre de ceux dont une partie du terrain nécessite le maintien de la réserve d'emprise.

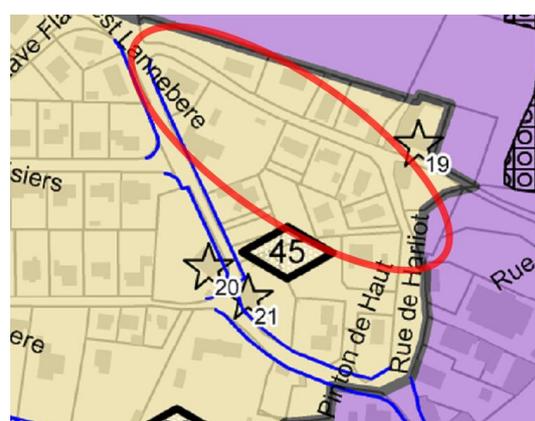
### 5.1.1 Les emplacements réservés à supprimer

**ER46** : élargissement de la rue de Harliot

Extrait zonage **avant** modification n°1

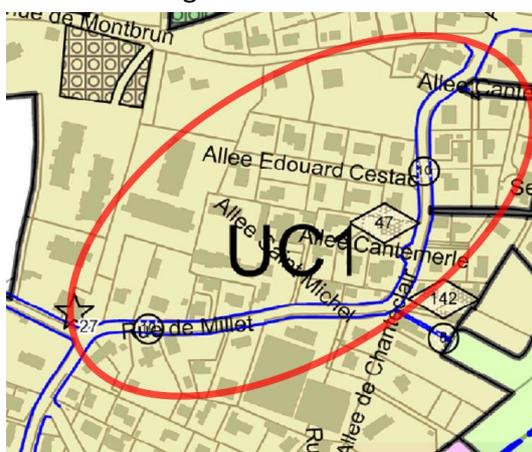


Extrait zonage **après** modification n°1

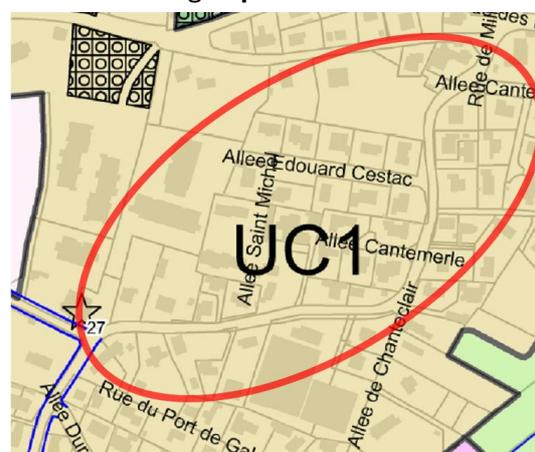


**ER47** : élargissement de la rue de Millet

Extrait zonage **avant** modification n°1

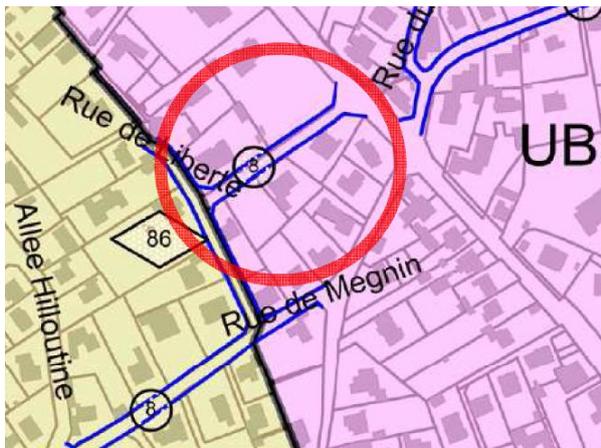


Extrait zonage **après** modification n°1



**ER86** : élargissement de la rue de Liberté

Extrait zonage **avant** modification n°1

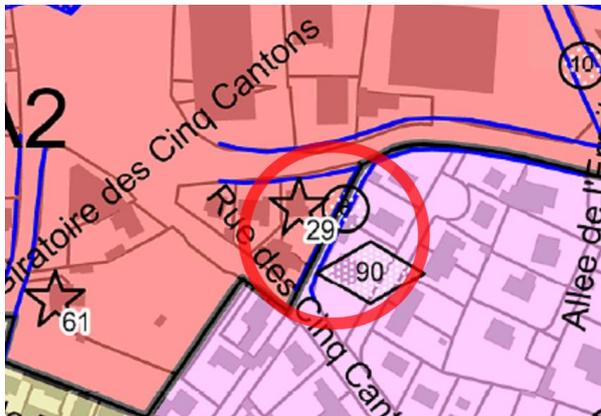


Extrait zonage **après** modification n°1

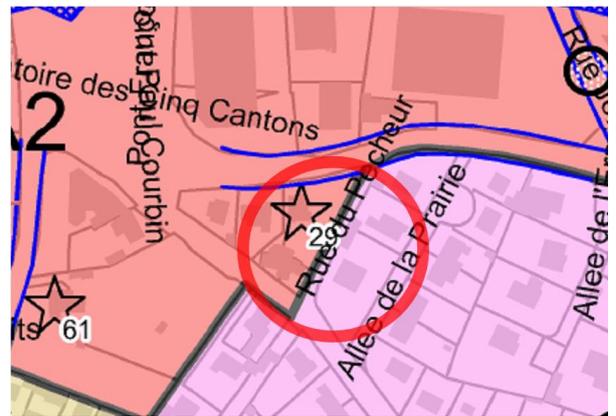


**ER90** : élargissement de la rue du Pêcheur

Extrait zonage **avant** modification n°1

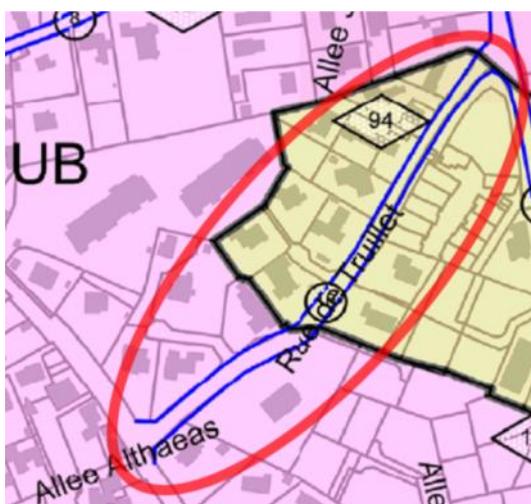


Extrait zonage **après** modification n°1

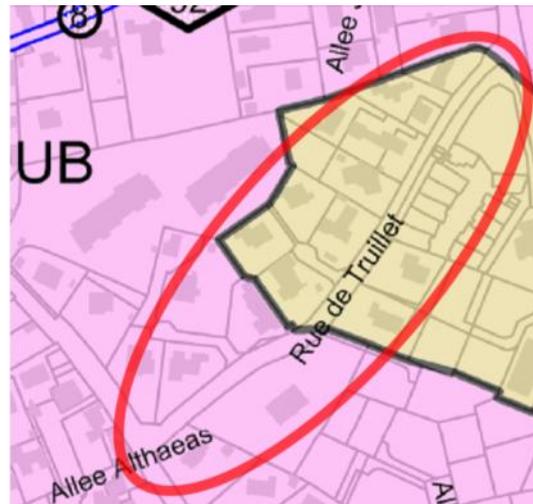


**ER94** : élargissement de la rue Truillet

Extrait zonage **avant** modification n°1

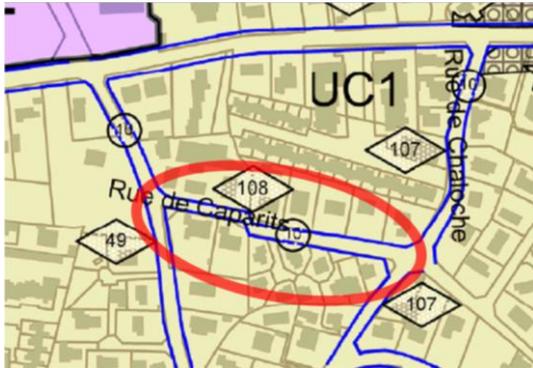


Extrait zonage **après** modification n°1

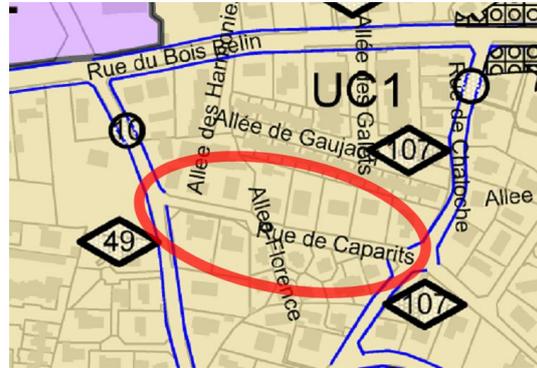


**ER108** : Elargissement de la Rue de Caparitz pour la partie comprise entre la Rue de Bahinos et la Rue de Chaloché

Extrait zonage **avant** modification n°1

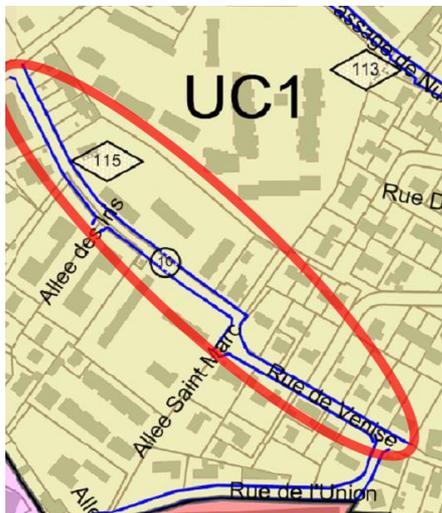


Extrait zonage **après** modification n°1

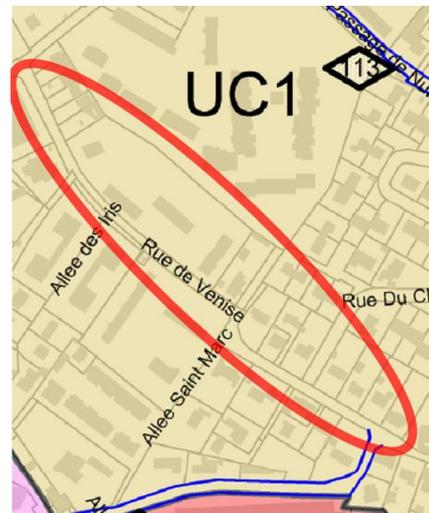


**ER115** : Elargissement de la Rue de Venise

Extrait zonage **avant** modification n°1

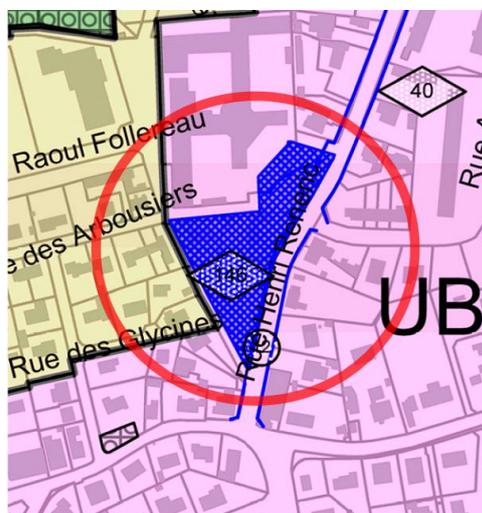


Extrait zonage **après** modification n°1

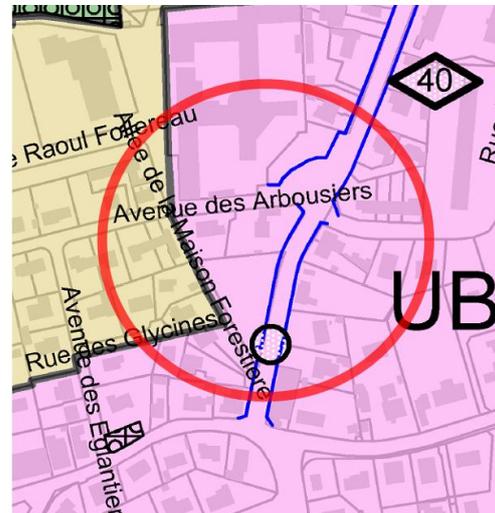


**ER146** : aménagement de l'espace public du secteur Fine

Extrait zonage **avant** modification n°1

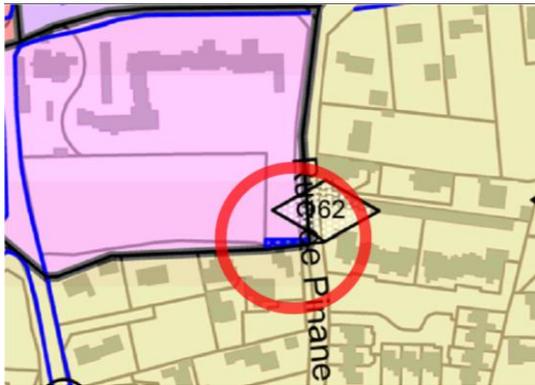


Extrait zonage **après** modification n°1



**ER162** : Création d'une liaison douce entre la rue de Jouanicot et la rue de Pinane

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



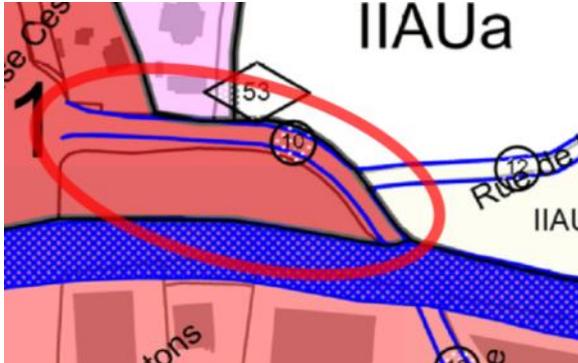
Sont modifiées en conséquence :

- les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) pour supprimer les emplacements réservés n°46, 47, 86, 90, 94, 108, 115, 146 et 162.
- La pièce réglementaire « 3.2 Emplacements réservés » pour supprimer ces réserves d'emprise de la liste.

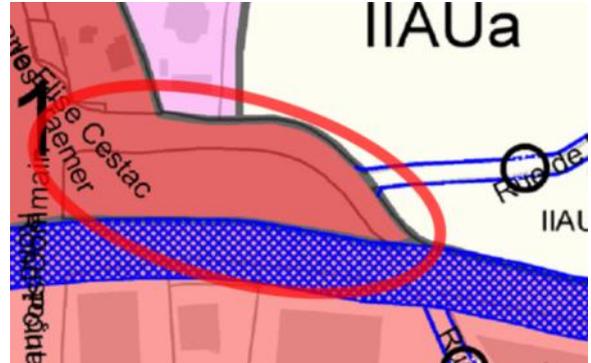
## 5.1.2 Les emplacements réservés à modifier

**ER53** : élargissement de la rue Jean Mouton

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



**ER105** : élargissement de la rue Jouanicot

Extrait zonage **avant** modification n°1

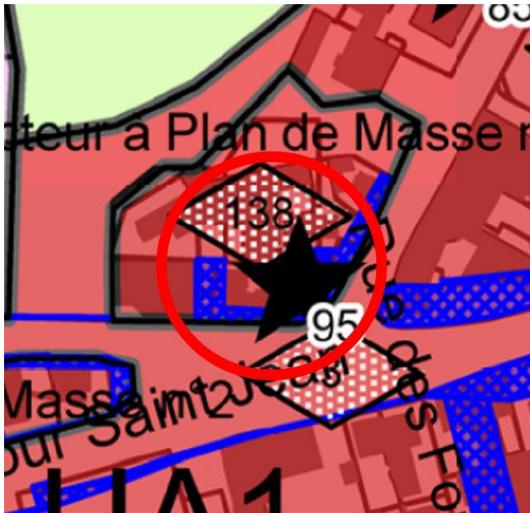


Extrait zonage **après** modification n°1

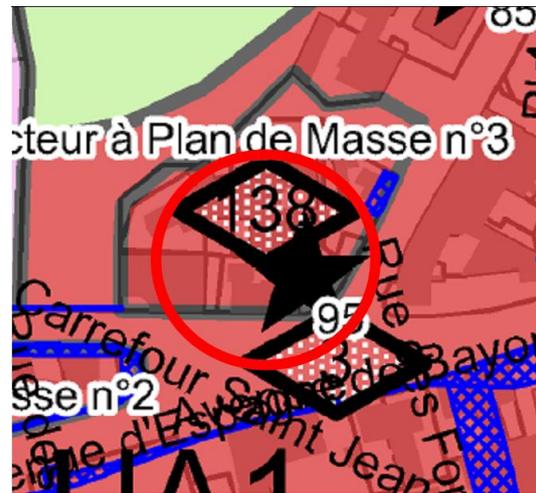


**ER138** : création d'un espace public le long de la rue Amédée Dufourg et de l'avenue de Biarritz

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



Sont modifiées en conséquence :

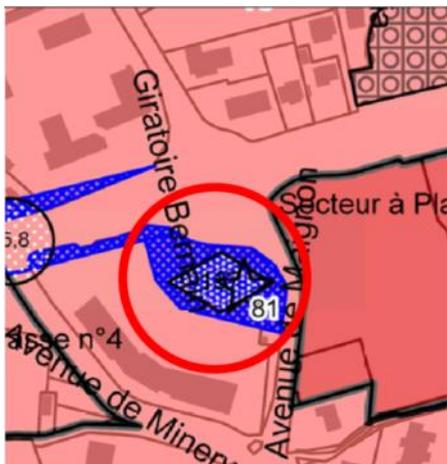
- les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) pour modifier les emplacements réservés n° 53, 70, 105 et 138.
- La pièce réglementaire « 3.2 Emplacements réservés » pour modifier ces réserves d'emprise dans la liste.



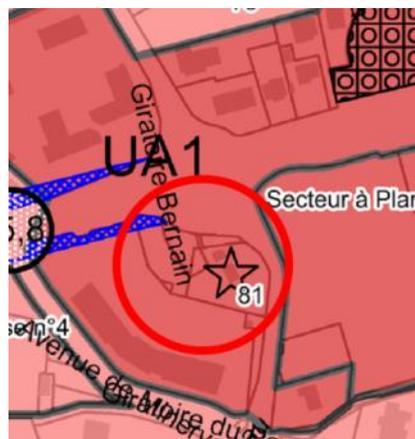


**ER 137** : création d'une place publique aux sources de Minerva

Extrait zonage **avant** modification n°1

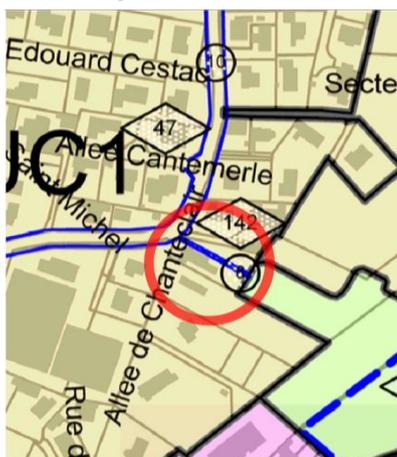


Extrait zonage **après** modification n°1

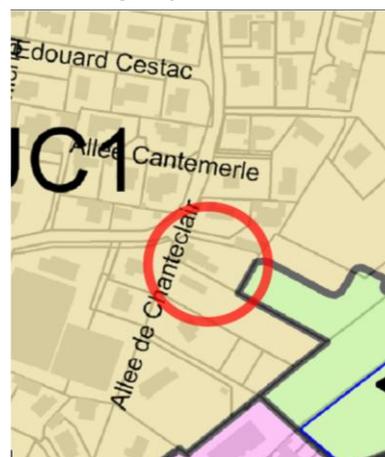


**ER 142** : aménagement d'un accès supplémentaire à l'ouest de l'écoquartier du Maharin

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



Sont modifiées en conséquence :

- les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) pour supprimer les emplacements réservés n°42, 70, 104, 137 et 142.
- La pièce réglementaire « 3.2 Emplacements réservés » pour supprimer ces réserves d'emprise de la liste.

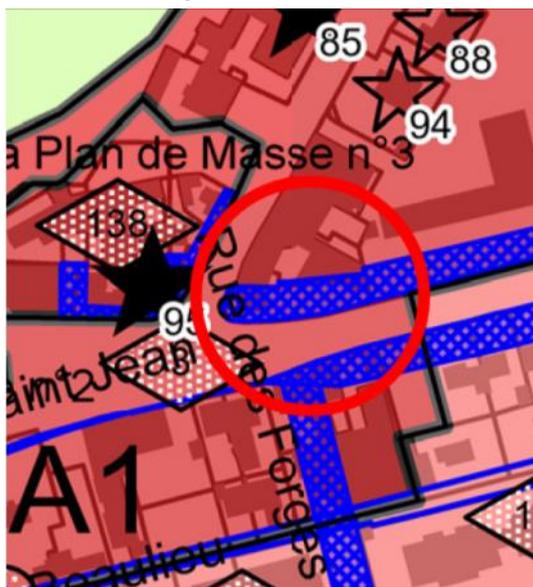
## 5.2.2 Emplacements réservés à modifier

**ER3** : l'élargissement de la RD810.

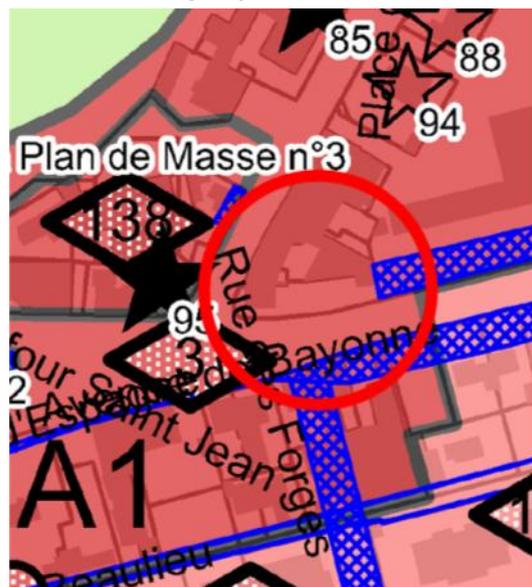
A la demande de son bénéficiaire, le Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques, l'emplacement réservé n°3 est levé sur la parcelle CO129 (au droit du carrefour Saint Jean) et sur les parcelles CN100/158/263/264/265/266/464 (au droit de Bovéro).

### Carrefour Saint Jean

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



### Bovéro

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



**ER 3 et ER 31** : élargissement de l'avenue de Biarritz, prise en compte du tracé TCSP au droit de la pointe Saint Jean

Avec l'avancement des études du TCSP et de l'ajustement du Secteur à Plan Masse « Pointe Saint Jean (Pièce 4-2-C) couvrant les terrains à l'angle des Avenues de Biarritz et d'Espagne, les emplacements réservés n°3 et n°31 sont modifiés.

Extrait zonage **avant** modification n°1



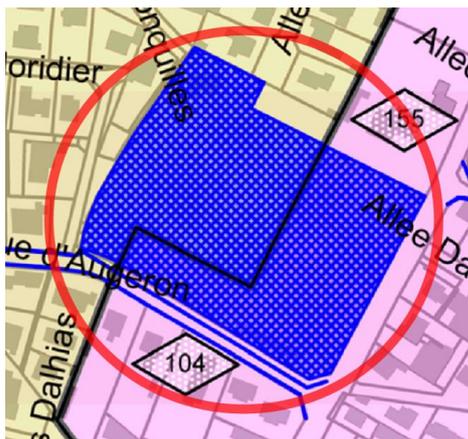
Extrait zonage **après** modification n°1



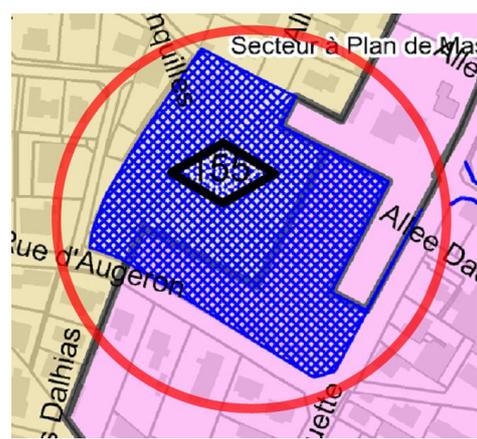
**ER 155** : équipement sportif et culturel, et liaisons piétonnes et cyclables. Rue de Hausquette et rue d'Augeron.

L'emplacement réservé n°155 est modifié pour tenir compte de la reconfiguration du site sportif et culturel présent sur la parcelle.

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



Sont modifiées en conséquence :

- les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) pour modifier les emplacements réservés n°3, 31 et 155.
- La pièce réglementaire « 3.2 Emplacements réservés » pour modifier ces réserves d'emprise dans la liste.

## 5.3/ EMBLEMES RESERVES A SUPPRIMER OU A MODIFIER AFIN DE TENIR COMPTE DE LA REALITE DES TERRAINS

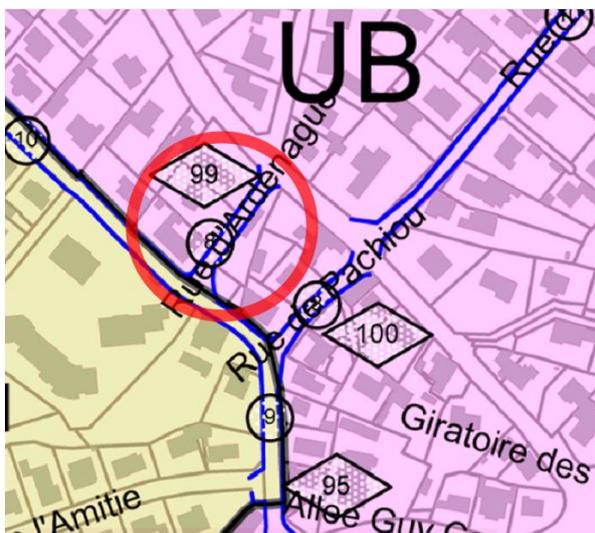
Certaines réalités du terrain, telles que des modifications du trafic routier ou des meilleures appréhensions topographiques, imposent des corrections sur les emplacements réservés concernés. La présente modification du PLU va permettre de corriger les périmètres en question, et de supprimer ceux qui n'ont plus lieu d'être.

### 5.3.1 Emplacements réservés à supprimer

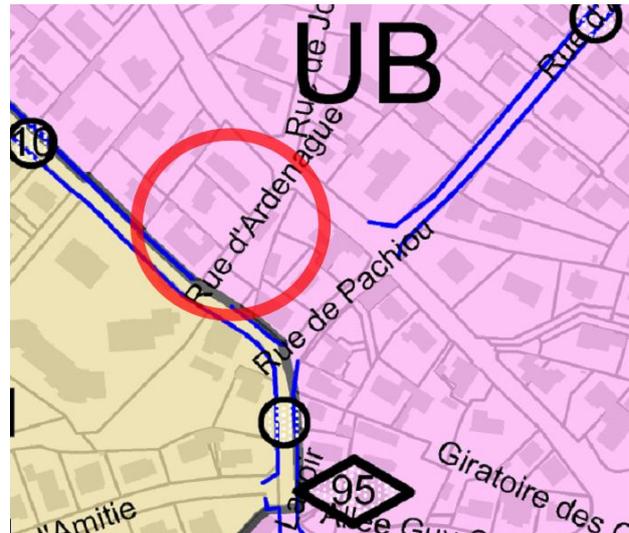
**ER 99** : élargissement de la rue d'Ardenague

Anciennement à double sens, la circulation automobile sur la rue d'Ardenague est aujourd'hui à sens unique. L'élargissement prévu pour faciliter le trafic automobile n'est donc plus nécessaire.

Extrait zonage **avant** modification n°1



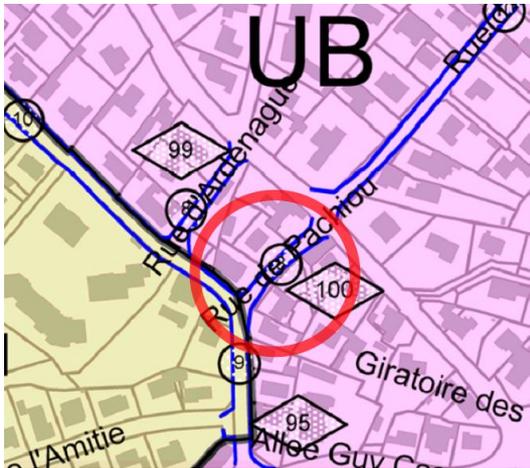
Extrait zonage **après** modification n°1



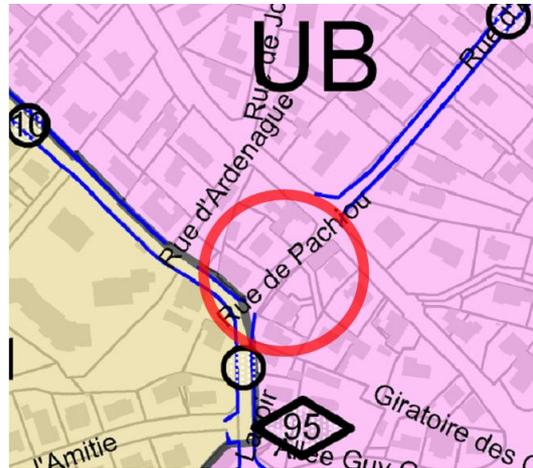
## ER 100: élargissement de la rue de Pachiou

Anciennement à double sens, la circulation automobile sur la rue de Pachiou est aujourd'hui à sens unique. L'élargissement prévu pour faciliter le trafic automobile n'est donc plus nécessaire.

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



Sont modifiées en conséquence :

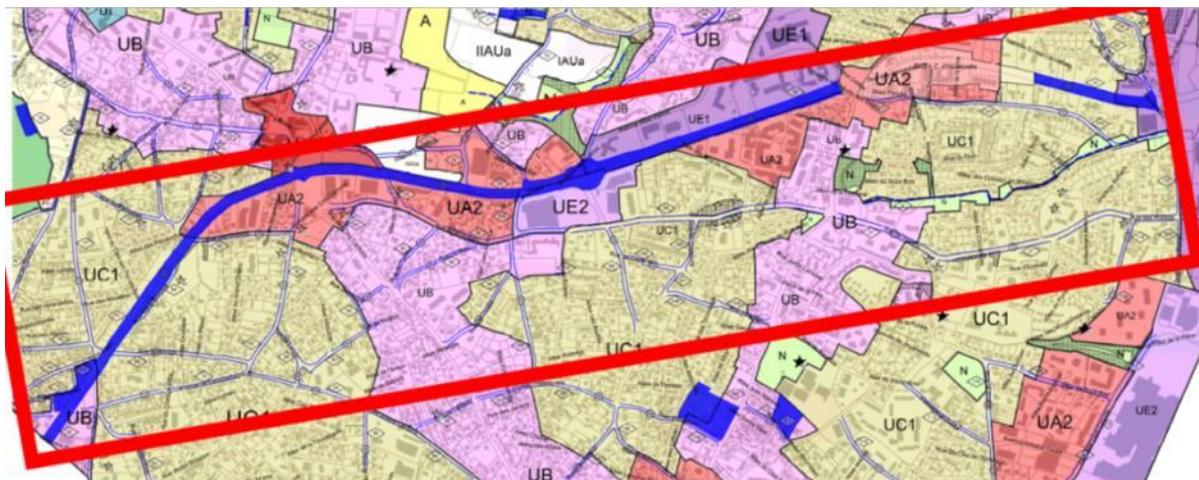
- les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) pour supprimer les emplacements réservés n°99 et 100.
- La pièce réglementaire « 3.2 Emplacements réservés » pour supprimer ces réserves d'emprise de la liste.

### 5.3.2 Emplacements réservés à modifier

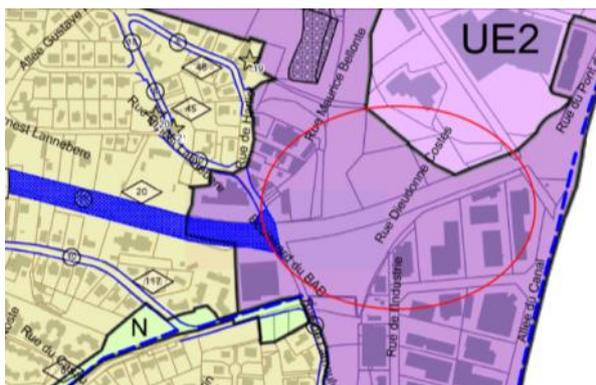
#### ER 20: élargissement du boulevard du BAB

L'élargissement du Boulevard BAB à 25 mètres n'est pas suffisant pour permettre la mise en œuvre d'un aménagement global du boulevard du BAB en adéquation avec son rôle structurant d'axe urbain. Il est donc nécessaire de prescrire un élargissement de 35 mètres sur tout le linéaire de la voie dans la traversée d'Anglet. De même, l'ER 20 ne couvre pas la totalité de boulevard du BAB sur sa partie Est. Il est proposé de le prolonger pour qu'il recouvre la totalité du linéaire de cet axe.

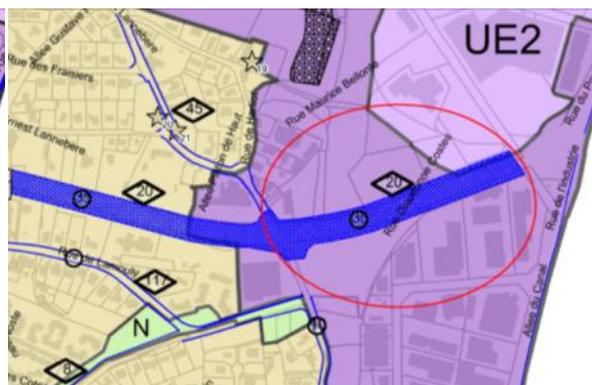
Extrait zonage **après** modification n°1



Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



**ER 23:** élargissement de la promenade de la Barre

Au vue de l'usage et de la configuration actuelle de la promenade, l'élargissement de 20m prévu sera réduit à 15m entre l'avenue de l'Adour et l'avenue de Montbrun.

Extrait zonage **après** modification n°1



**ER25:** élargissement du boulevard de la Mer

Au vue de l'usage et de la configuration actuelle de la promenade, l'élargissement de 15m prévu le long de la promenade du Grand Large jusqu'à la limite communale de Biarritz sera réduit à 12m.

Extrait zonage **après** modification n°1





## 5.4/ EMBLEMES RESERVES A MODIFIER SUITE A DES ERREURS MATERIELLES

Des erreurs matérielles ont été commises au sein du PLU de 2013, la présente modification n°1 du PLU va permettre d'apporter des corrections au sein de la liste des emplacements réservés, ainsi que sur le plan de zonage.

**ER 17** : élargissement de la rue Jean-Léon Laporte et de la rue Colas

Le nom des rues n'étant pas en accord avec l'emplacement exact de la réserve d'emprise, le texte au sein de la liste est actualisé.

Extrait de la liste des emplacements réservés <i>avant</i> modification n°1	Extrait de la liste des emplacements réservés <i>après</i> modification n°1
25m rue Jean-Léon Laporte et 15m rue Colas	25m entre le rond point de la Peña et le giratoire de l'Union 15m entre le giratoire de l'Union et le giratoire du Cadran

**ER 164** : élargissement de la rue Paul Painlevé

Une erreur d'étiquetage est présente sur les documents graphiques du règlement : l'élargissement indiqué devra correspondre à celui rédigé dans la liste des emplacements réservés, c'est à dire 8 mètres.

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



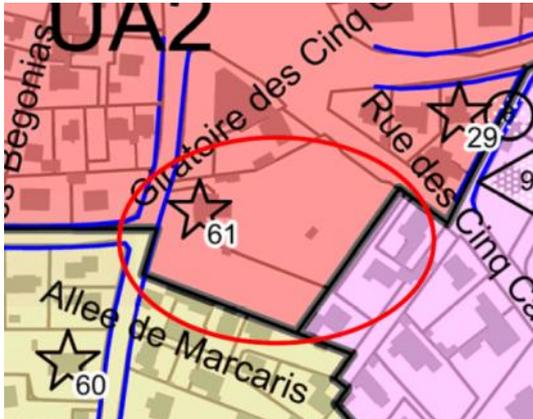
Sont modifiées en conséquence :

- les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) pour modifier l'emplacement réservé n°164.
- La pièce réglementaire « 3.2 Emplacements réservés » pour modifier la réserve d'emprise n°17 dans la liste.

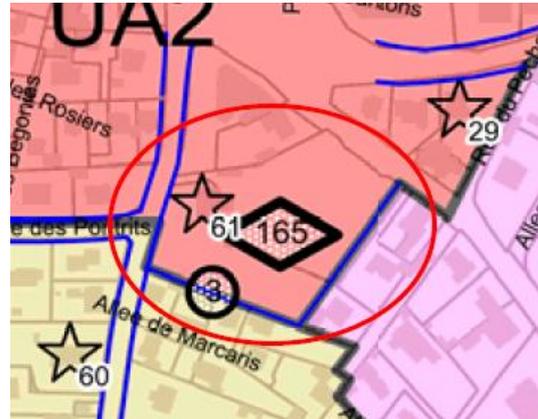
## 5.5/ EMBLEMES RESERVES A CRÉER

**ER 165** : Création d'une liaison douce entre la rue de Chassin et la rue des Cinq Cantons  
Cette liaison douce permettra de relier la rue des Pontrits à la piste cyclable des 5 cantons sans avoir à passer par le rond point de l'Esquibe.

Extrait zonage **avant** modification n°1



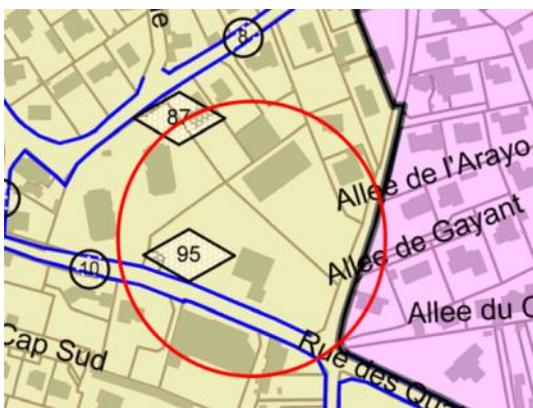
Extrait zonage **après** modification n°1



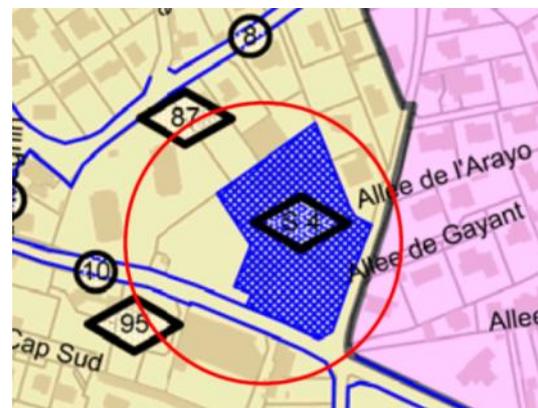
**ER 54** : Création d'une servitude de mixité sociale - Rue des Quatre Cantons/Rue de Hirigogne  
Cette servitude est instauré par la présente modification sur des terrains présentant une bonne localisation (au contact d'axes peu passant et proches du cœur de ville). Les deux grandes parcelles appartiennent actuellement à l'entreprise CBA qui envisage de quitter le site. Compte tenu de la taille du terrain et du potentiel de construction, il apparaît opportun d'imposer la réalisation une part de logements sociaux significatives sur ce site.

Ainsi, en application de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, au moins 40% du programme de logements devra être consacré à la réalisation de logements locatifs sociaux en PLAI/PLUS. Au moins 12 % devra être consacré à la réalisation de logements en accession aidée : modérée ou abordable.

Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1



Sont modifiées en conséquence :

- les pièces graphiques du règlement (Planches 4-A) pour créer les emplacements réservés n°165 et S4.
- La pièce réglementaire « 3.2 *Emplacements réservés* » pour modifier la réserve d'emprise n°165 dans la liste et dans la « *PARTIE II. LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE* » pour la réserve S4.