

Commune de

ANGLET

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 4

A- RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de l'Agglomération Pays Basque en date du approuvant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apg164.fr

Table des matières

1	PREAMBULE	2
1.1	LE PLU D'ANGLET	2
1.2	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 4	2
2	L'EXPOSÉ DES MOTIFS	4
2.1	LA CLARIFICATION DES REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UC	4
2.2	L'AUTORISATION D'INSTALLATION DE COMMERCES DANS LE SECTEUR UC4	5
2.3	L'ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS LE SECTEUR UC2	7
2.4	L'AUTORISATION DE REALISER DES RESIDENCES AVEC SERVICES DANS CERTAINS SECTEURS DE LA ZONE UT ..	9
2.5	LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3 CONCERNANT L'ELARGISSEMENT DE LA RD810	11
2.6	LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°129 CONCERNANT LA CREATION D'UNE LIAISON PIETONNE ENTRE L'AVENUE DE BIARRITZ ET L'AVENUE D'ESPAGNE	13
2.7	LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES CONCERNANT LE CROISEMENT BOULEVARD DU BAB / AVENUE DE LAROCHEFOUCAULD	15
2.8	LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU REFUGE	25
2.9	LE CLASSEMENT D'UN ARBRE REMARQUABLE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III (2°) DU CODE DE L'URBANISME	27
2.10	LA SUPPRESSION DE L'INDICATION DU PERIMETRE DE LA ZAC DE HAUSQUETTE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE	28
3	LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU	29
4	LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	30

1 PREAMBULE

1.1 LE PLU D'ANGLET

La commune d'ANGLET dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé le 14 juin 2013, ayant fait l'objet de plusieurs changements à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

- la modification simplifiée n° 1 approuvée le 27 septembre 2013 ;
- la modification n° 1 approuvée le 23 septembre 2015 ;
- la modification simplifiée n° 2 approuvée le 13 avril 2016 ;
- la modification simplifiée n° 3 approuvée le 21 décembre 2016 ;
- les modifications n°2 et 3 approuvées le 8 avril 2017 ;
- la modification simplifiée n°4 approuvée le 23 septembre 2017.

A noter que, par délibération du 4 mars 2015, le conseil de l'Agglomération Côte Basque – Adour a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Cette procédure est actuellement menée par la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE, dans laquelle a fusionné l'Agglomération Côte Basque – Adour à la date du 1^{er} janvier 2017.

1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 4

Aujourd'hui, la CAPB, en accord avec la Commune, souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme d'ANGLET. Ceux-ci visent à faire évoluer le document pour :

- clarifier des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC ;
- dans le secteur UC2, assouplir les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- dans le secteur UC4, autoriser la création de commerces ;
- autoriser les résidences avec services dans certains secteurs de la zone UT ;
- réduire l'emplacement réservé n°3 délimité pour l'élargissement de la RD 810 ;
- supprimer l'emplacement réservé n°129 initialement prévu pour une liaison piétonne ;
- supprimer l'emplacement réservé n° 19 et réduire le n° 20, en lien avec la mise en place de secteurs à plan de masse dans le quartier LAROCHEFOUCAULD ;
- désigner un arbre comme élément de paysage à préserver ;
- ajouter deux secteurs à plan de masse dans le quartier LAROCHEFOUCAULD ;
- modifier les dispositions de l'orientation d'aménagement relative au lieu-dit LE REFUGE.

En outre, la présente modification est mise à profit pour mettre à jour les documents graphiques de zonage en ce qui concerne la suppression du périmètre d'une ZAC aujourd'hui achevée.

Ces changements sont opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou

naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

Ces changements sont souhaités par la Commune. Toutefois, en tant que membre de la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE, elle ne dispose désormais plus des moyens pour conduire ces modifications, le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'Agglomération ayant été entériné par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du PAYS BASQUE.

C'est donc à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE que la présente procédure de modification a été engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme.

A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend notamment un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) et une notice comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement.

2 L'EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1 LA CLARIFICATION DES REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UC

L'article UC7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC prévoit des règles distinctes selon que les constructions se situent dans les secteurs UC1, UC3 et UC4 ou dans le secteur UC2.

Il apparaît toutefois que les différences de formulation de la règle entre les deux cas de figure conduisent à certaines ambiguïtés qui peuvent engendrer des incompréhensions lors de leur application.

S'agissant de la distance par rapport à la limite séparative, elle se calcule, dans le premier cas, par rapport au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché tandis que, dans le second cas, elle se calcule en tout point de la construction.

De plus, le calcul de la hauteur s'apprécie, dans le premier cas, en différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite séparative et la limite séparative, tandis que, dans le second cas, celle-ci se mesure par rapport au terrain naturel sous l'emprise de la construction au point haut de la construction (égout ou acrotère). Cette distinction n'apparaît pas justifiée, dans une zone où la morphologie des terrains est globalement identique.

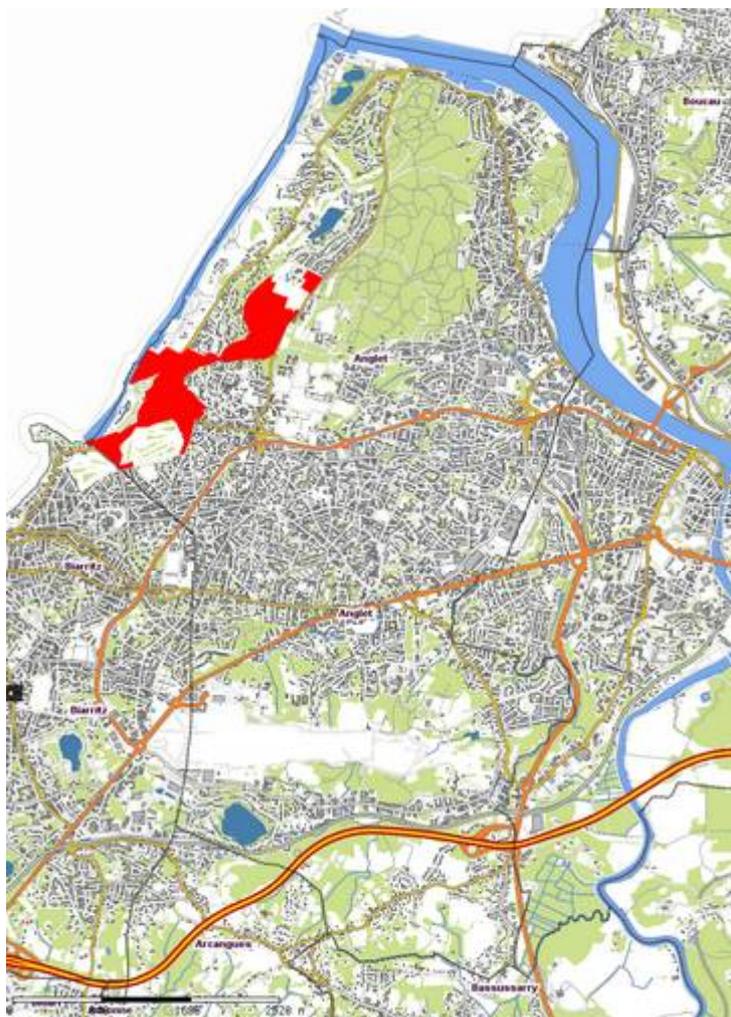
De plus, s'agissant des dispositions prévues pour les secteurs UC1, UC3 et UC4, des détournements de la règle ont été constatés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme en ce que seule la distance la plus rapprochée des limites séparatives est réglementée.

Il convient donc d'harmoniser la formulation des règles pour les deux cas de figure, tant sur la distance à prendre en compte par rapport aux limites séparatives qu'en ce qui concerne le calcul de la hauteur par rapport aux limites séparatives.

Les changements apportés concernent l'article 7 du règlement de la zone UC.

2.2 L'AUTORISATION D'INSTALLATION DE COMMERCES DANS LE SECTEUR UC4

La modification concerne les dispositions réglementaires de la zone UC relatives au secteur UC4.



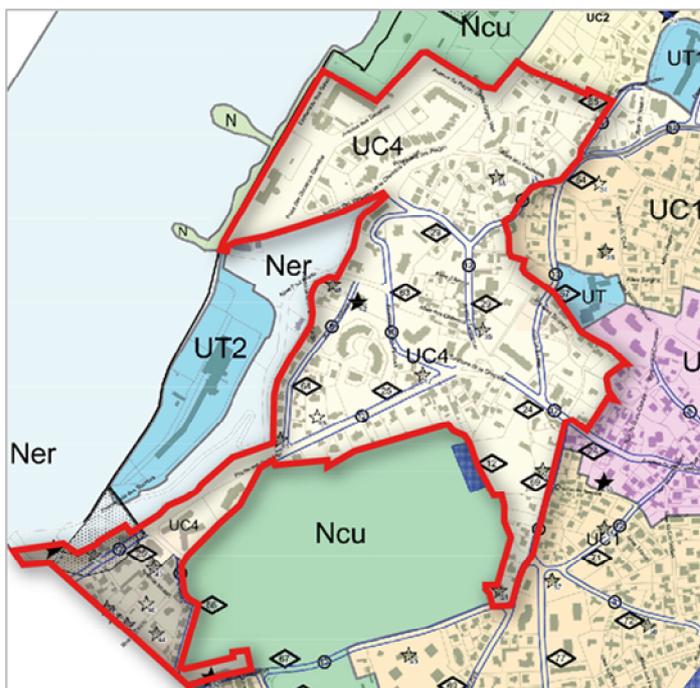
La zone UC délimite des quartiers principalement résidentiels. Différents secteurs ont néanmoins été distingués qui prévoient des possibilités de construire plus ou moins souples, celles des secteurs UC2 et UC3, correspondant respectivement à certains quartiers de Chiberta et de Brindos, étant les plus contraignantes.

Parmi les restrictions aux possibilités de construire figure la réalisation de commerces qui, jusqu'à présent, ne sont autorisés que dans le cadre d'une extension d'activités existantes. Cette disposition, initialement prévue pour inciter au développement de certains quartiers de la Commune, apparaît désormais un frein à l'installation d'activités commerciales profitables pour le développement communal.

C'est en particulier le cas dans le secteur UC4 qui correspond peu ou prou à la partie du territoire comprise entre Biarritz, le quartier des Cinq Cantons et le littoral. Il s'agit ici de la polarité des Sables d'Or/Chambre d'Amour, qui est une centralité touristique repérée dans le PADD et bénéficiant déjà d'un nombre important de commerces de type restauration ou commerces de plages qu'il convient de conforter.

La partie concernée est celle du secteur UC4 qui est la plus proche du littoral, identifiant la polarité touristique des Sables d'Or/Chambre d'Amour/Chapelle, et plus précisément dans une partie Sud-Ouest distinguée du reste de ce secteur UC4 par la rue du Général Sauvagnac (voir cartographie page suivante).

*Partie Sud-Ouest du secteur UC4 concerné,
identifiant la polarité touristique des Sables
d'Or/Chambre d'Amour/Chapelle,
et distinguée du reste du secteur par la rue du
Général Sauvagnac*

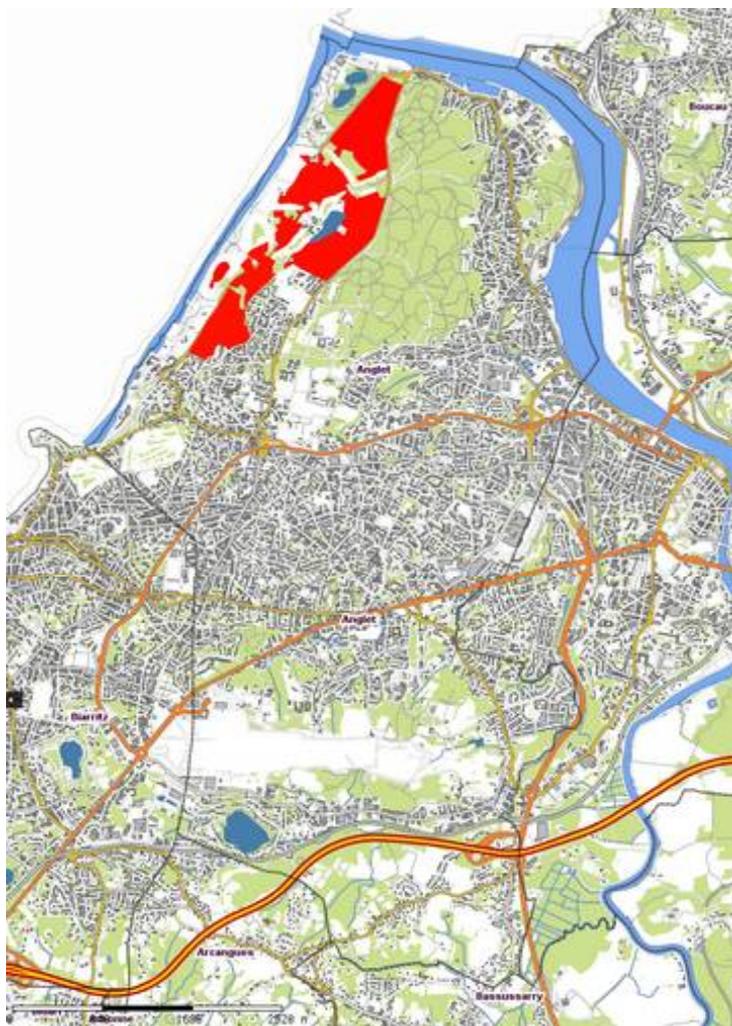


Aujourd'hui, compte tenu des enjeux liés à l'attractivité de cette partie du secteur UC4, il s'agit de ne plus limiter les possibilités relatives aux activités commerciales aux seules extensions de celles qui préexistent mais de prévoir la possibilité d'y réaliser de nouveaux commerces, sous réserve toutefois qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes. La surface de vente de ces nouveaux commerces est, par ailleurs, limitée à 300 m², suivant les dispositions du SCOT relatives aux implantations commerciales localisées dans les espaces interstitiels du pôle urbain tels qu'ils sont définis dans ce document d'aménagement du territoire.

Les changements apportés concernent l'article 2 du règlement de la zone UC, relatif aux occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

2.3 L'ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS LE SECTEUR UC2

La modification concerne les dispositions réglementaires de la zone UC relatives au secteur UC2.



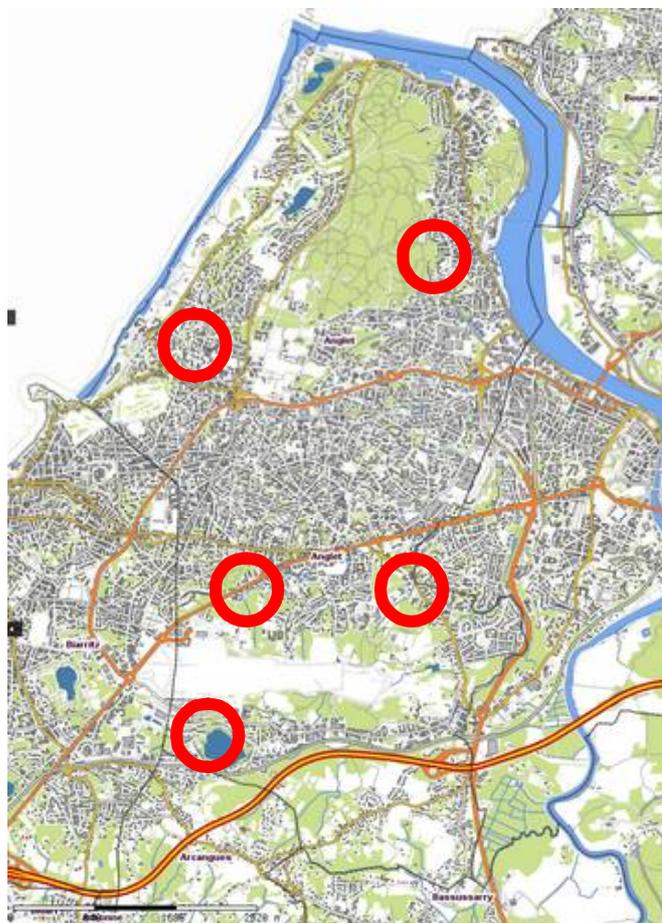
Le secteur UC2 de la zone UC délimite les espaces résidentiels du quartier de Chiberta situé entre la forêt du Pignada et le littoral.

Les dispositions réglementaires relativement contraignantes de ce secteur visent à préserver le caractère peu dense du site concerné, où la végétation marque fortement le paysage. En particulier, les règles encadrant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques imposent un retrait minimal de 10 mètres pour toutes nouvelles constructions.

Il s'avère néanmoins que ces dispositions grèvent de façon excessive des terrains de petite taille majoritairement déjà bâtis, sans que pour autant cela ne soit justifié au regard de la préservation du caractère du secteur. Il s'agit de terrains desservis par des voies en impasse ou de desserte secondaire, à savoir l'impasse des Pins, l'avenue de l'hippodrome, la rue du Levant, l'avenue des Piverts, l'avenue des Ecureuils, l'allée de Thalassa et l'allée du Colibri (voir cartographie page suivante). Aussi est-il prévu, pour ces situations particulières, la possibilité d'une implantation des constructions à au moins 5 mètres des rues concernées.

2.4 L'AUTORISATION DE REALISER DES RESIDENCES AVEC SERVICES DANS CERTAINS SECTEURS DE LA ZONE UT

La modification concerne les dispositions réglementaires de la zone UT.

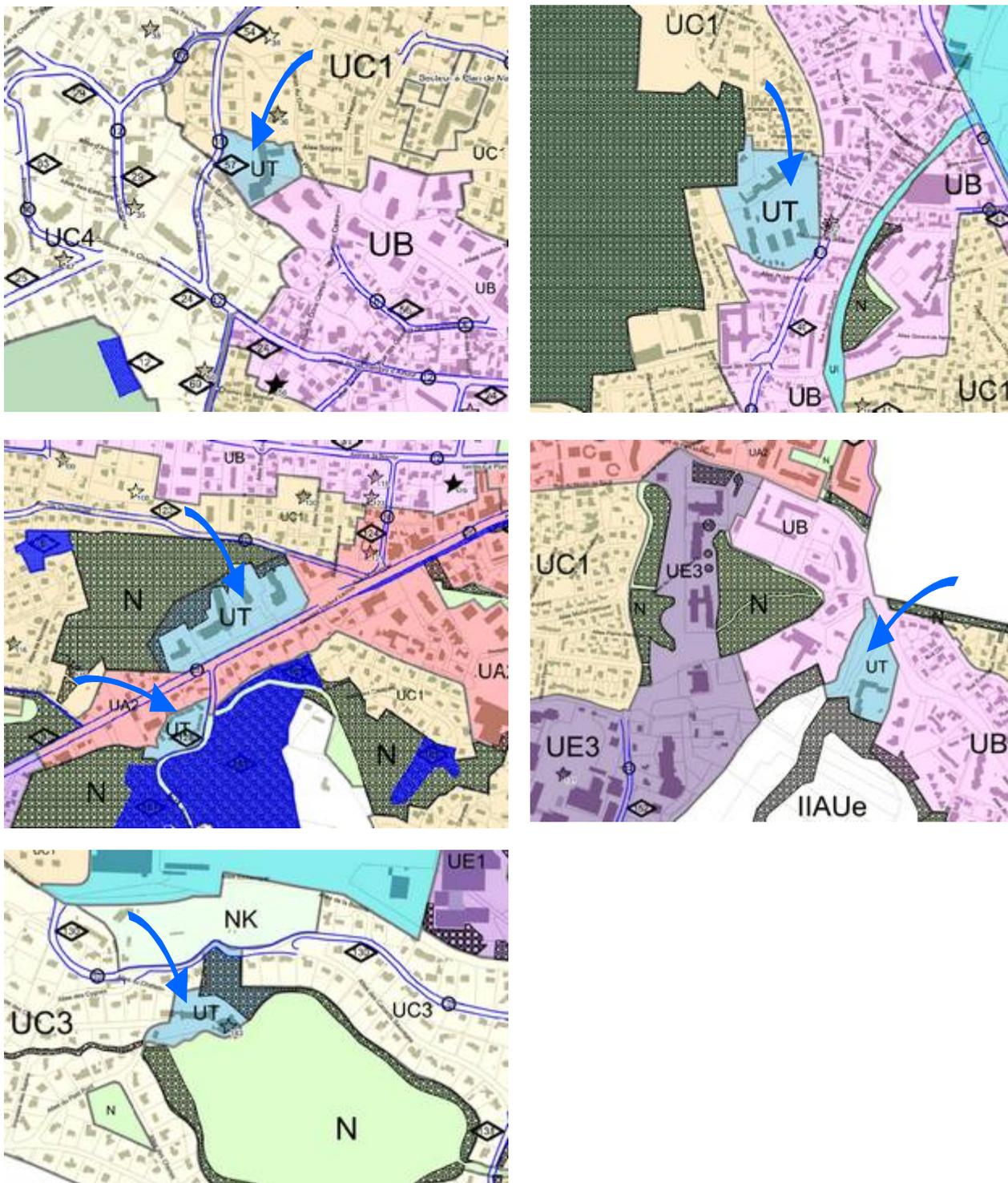


La zone UT est destinée à l'hébergement touristique et hôtelier ainsi qu'aux commerces et aux infrastructures de loisirs qui les accompagnent. Parmi les quinze sites qui bénéficient de ce classement, cinq font l'objet d'un secteur spécifique UT1 et quatre autres, d'un secteur spécifique UT2, ces deux types de secteurs se caractérisant par des possibilités de construire restrictives compte tenu de leur localisation dans les espaces proches du rivage (tels qu'ils ont été délimités en application des dispositions de la loi Littoral).

S'agissant des autres sites, (identifiés sur les extraits du PLU figurant ci-dessous), la collectivité souhaite préciser que les résidences avec services sont possibles, ce type d'hébergement n'étant pas réglementairement assimilable à de l'hébergement touristique ou hôtelier et ne pouvant donc pas être autorisé dans le cadre du règlement jusqu'à présent en vigueur.

Parallèlement, il y a lieu de préciser les obligations en matière d'aires de stationnement qui, pour ce type de structure, peut satisfaire à des exigences moindre qu'en matière d'hôtellerie. En effet les résidences pour séniors ou étudiants sont destinées à une population dont le taux de motorisation est plus faible que le public occupant théoriquement les autres établissements hôteliers. Il est ainsi prévu pour les résidences avec services, une place de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher et une place-visiteur par tranche de 200 mètres carrés de surface de plancher.

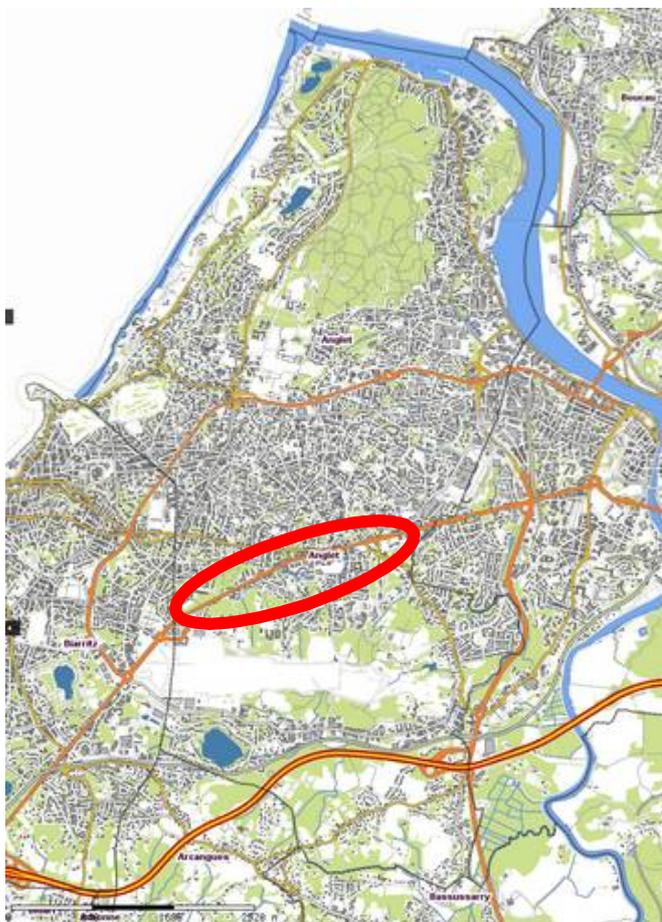
Les changements apportés concernent les dispositions communes du règlement, le préambule de la zone UT et l'article 2 du règlement de la zone UT et le rapport de présentation du PLU.



Extrait du plan de zonage jusqu'ici en vigueur, autour des différentes zones UT concernées (flèche bleue)

2.5 LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3 CONCERNANT L'ELARGISSEMENT DE LA RD810

La modification concerne le document graphique de zonage du PLU et la liste des emplacements réservés.



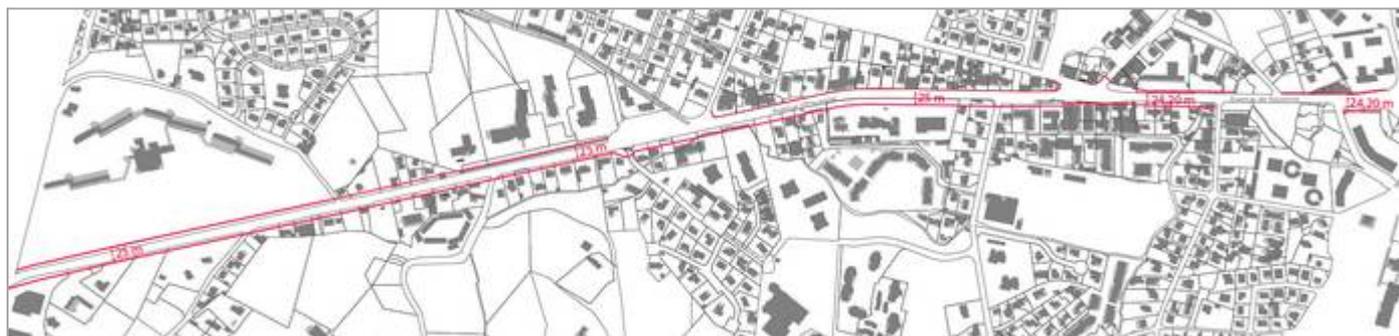
Dans le cadre de l'amélioration des transports en commun à l'échelle de l'agglomération, l'avenue de Bayonne (RD 810), fait l'objet d'importants travaux d'aménagement comprenant la réalisation d'un site propre destiné au passage d'un Tram'bus.

En accompagnement du projet de Tram'bus et des études urbaines réalisées, la Ville a mis à jour son plan d'alignement le long de la RD 810 (illustration ci-dessous). Il est désormais possible de préciser la délimitation de l'emplacement réservé n° 3 destiné à l'élargissement de la RD 810.

Sur l'avenue de Bayonne, entre les carrefours de Bernain et de Saint-Jean, la largeur d'emprise est ramenée de 35,80 mètres à 24,20 mètres, largeur nécessaire à la réalisation du projet de Tram'bus.

Concernant l'avenue d'Espagne, celle-ci a fait l'objet d'une étude urbaine et de voirie au cours de laquelle les emprises nécessaires au projet de requalification de la voie ont été précisément définies. Le projet prévoit la réalisation de liaisons douces confortables et l'accueil d'un transport en commun en site propre. Si l'emprise globale de 25 mètres de largeur est conservée sur cette avenue, sa répartition de part et d'autre de l'avenue a été affinée.

Les précisions apportées à la délimitation de l'emplacement réservé n°3 au regard de ce plan d'alignement permettront d'effectuer les acquisitions foncières nécessaires aux projets de voirie.



Schématisme du plan d'alignement de la RD 810

A noter que, s'agissant des modes de circulation doux et tout particulièrement le vélo, l'emplacement réservé proposé sur la RD 810 à 24,20 m de largeur, délimité en cohérence avec les aménagements et l'urbanisation actuelle de l'Avenue de Bayonne dans sa partie située entre les carrefours de Bernain et de Saint Jean, prend en compte les modes de déplacement, conformément aux grands documents de cadrage de l'agglomération tels que le SCOT, le PDU ou même le PLU.

Par ailleurs, l'emplacement réservé modifié se retrouve en quasi-similitude avec l'Avenue d'Espagne (25m) où les mêmes usages et le même partage de l'espace public sont attendus. Enfin, il peut être mis en exergue que le principe de deux pistes cyclables unidirectionnelles a aussi été retenu sur l'Avenue de Biarritz récemment aménagée dans le cadre des travaux du Tram'bus.

Enfin, la modification de l'emplacement réservé n°3 porte également sur le bénéficiaire.

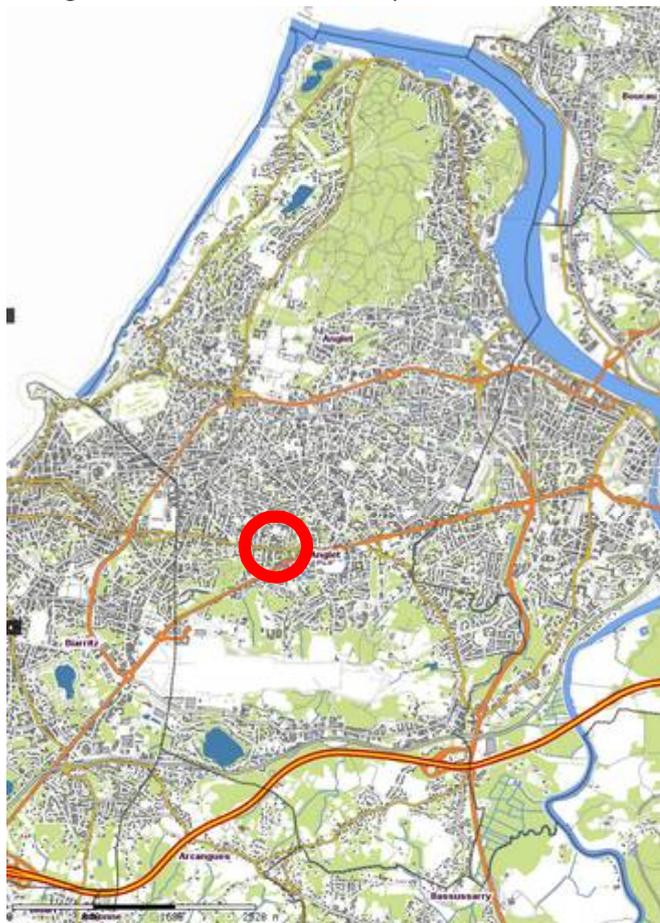
Aujourd'hui, le Département est bénéficiaire de cet ER n°3 qui concerne les abords des avenues de Bayonne et d'Espagne, actuellement Route Départementale n° 810. Cependant, cet axe, situé en agglomération, fait l'objet d'aménagements de voirie inhérents aux projets urbains qui se développent sur ses rives et dont l'initiative n'est pas départementale. Régulièrement saisi dans le cadre des permis de construire concernés par l'ER n°3, le Département ne se prononce pas au regard d'aménagements qu'il lui serait nécessaire d'effectuer sur cette voie, mais plutôt au vu des projets portés par la Ville et l'Agglomération.

En accord avec le Département, un changement de bénéficiaire de l'ER n°3 a donc été souhaité, du Département vers la Commune.

Les changements apportés concernent les documents graphiques de zonage (les pièces 4A : plans de zonage et plan d'assemblage), la pièce réglementaire 3.2 relative aux emplacements réservés et le rapport de présentation du PLU.

2.6 LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°129 CONCERNANT LA CREATION D'UNE LIAISON PIETONNE ENTRE L'AVENUE DE BIARRITZ ET L'AVENUE D'ESPAGNE

La modification concerne le document graphique de zonage du PLU et la liste des emplacements réservés.



L'îlot formé par les avenues d'Espagne, de Biarritz et de la rue de Quesnel est régi, dans le cadre du PLU, par diverses dispositions d'urbanisme. La majeure partie est soumise aux dispositions du secteur UA2, défini comme étant un secteur à vocation mixte (à la fois résidentielle, tertiaire, commerciale, administrative...) particulièrement favorable pour satisfaire à une « intensification urbaine », compte tenu de la proximité d'axes structurants destinés à accueillir des transports en commun en site propre.

L'avenue de Biarritz fait en effet partie des voies aménagées pour recevoir la ligne Est-Ouest du Tram'bus reliant Bayonne Nord et Biarritz en passant par Anglet (l'avenue de Bayonne) et le parc des sports Aguilera (ligne 1). Ceci explique la délimitation d'un emplacement réservé le long de l'avenue de Biarritz (le n° 31), au bénéfice de la Commune, en vue de son élargissement.



Extrait du plan de zonage jusqu'ici en vigueur

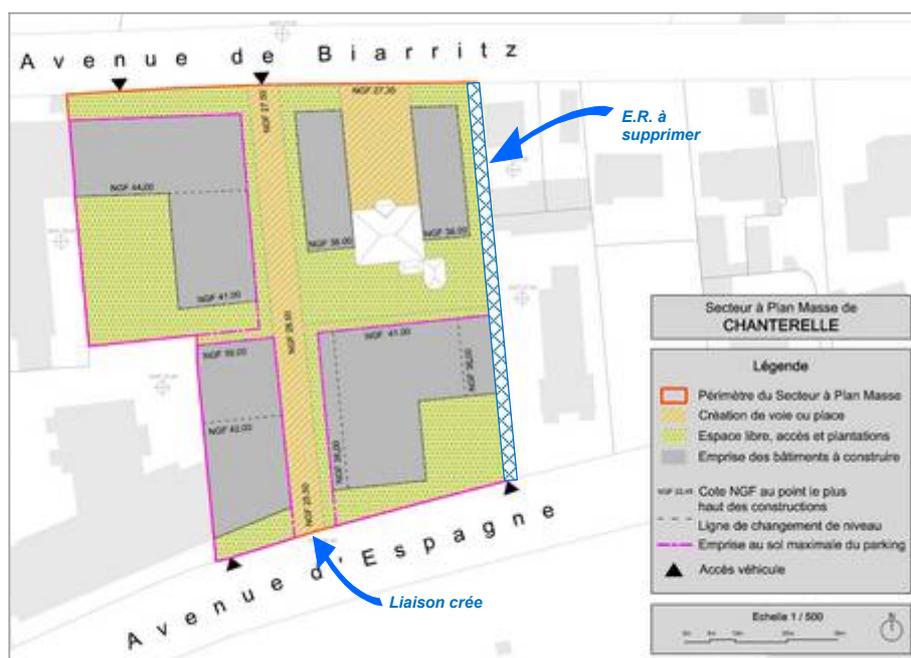
Quant à l'avenue d'Espagne, autre axe majeur de déplacement au niveau de l'agglomération, son réaménagement est également prévu et a justifié la délimitation d'un emplacement réservé (le n° 3), dont un changement de bénéficiaire est ici souhaité au profit de la Commune en lieu et place du Département.

Par ailleurs, dans ce quartier, trois bâtiments font l'objet de prescriptions visant à les protéger au titre de l'article L.123-1 (7°) du code de l'urbanisme, en vigueur au moment de l'approbation du PLU. Cette mesure est utile dans le contexte de mutations profondes que connaît le secteur.

Enfin, une autre prescription d'aménagement a été définie en vue de la réalisation d'une liaison piétonne entre les avenues de Biarritz et d'Espagne. Cette intention s'est traduite par la délimitation d'un emplacement réservé, le n°129, au bénéfice de la Commune, qui segmente l'îlot dans sa partie centrale.

Le fait est que, depuis l'approbation du PLU, l'îlot a fait l'objet de prescriptions d'aménagement par la mise en place de secteurs à plan de masse destinés à adapter les règles du PLU au vu de projets en gestation. Deux secteurs à plan de masse ont en effet été délimités par modification du PLU en date du 23 septembre 2015.

Il s'avère que l'un d'eux, le secteur à plan de masse dit de Chanterelle (du nom de la propriété voisine dont le bâtiment principal est l'un de ceux protégés au titre de l'article L.123-1 (7°) du code de l'urbanisme), prévoyait la réalisation d'une telle liaison piétonne. Cette dernière a depuis été réalisée dans le cadre de l'opération immobilière « Les Patios de Baroja ».



Extrait du secteur à plan de masse n°7 en vigueur, avec l'indication de l'emplacement réservé à supprimer.

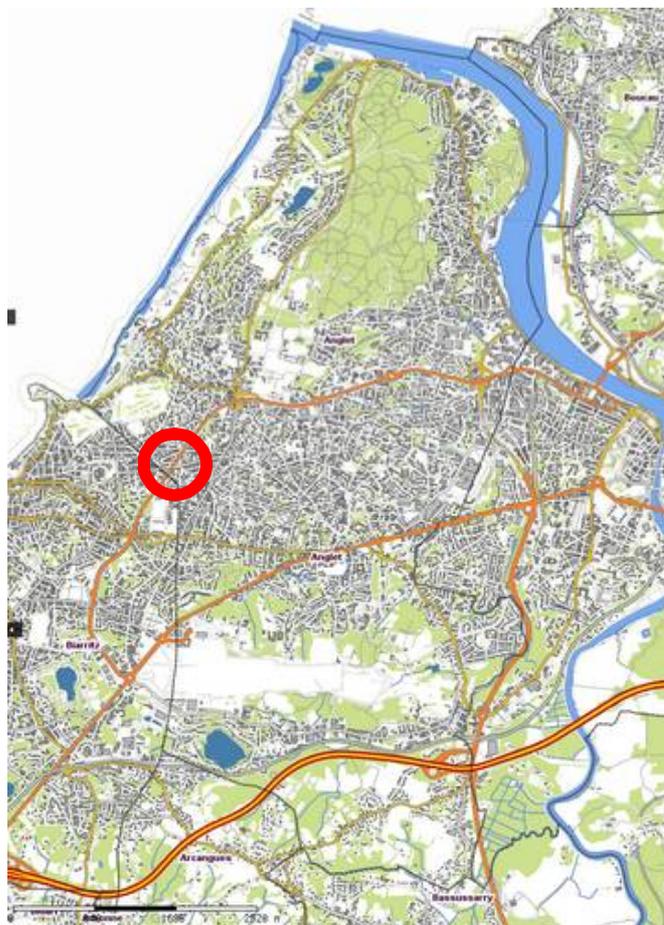
Il s'agit donc de supprimer l'emplacement réservé n° 129 initialement délimité à cette fin.

Les changements apportés concernent les documents graphiques de zonage (les pièces 4A : plans de zonage et plan d'assemblage), la pièce réglementaire 3.2 relative aux emplacements réservés et le rapport de présentation du PLU.

2.7 LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES CONCERNANT LE CROISEMENT BOULEVARD DU BAB / AVENUE DE LAROCHEFOUCAULD

2.7.1 La définition de deux secteurs à plan de masse au titre de l'article R.123-12 (5°) du Code de l'urbanisme⁽¹⁾ au croisement boulevard du BAB / avenue de Laroche foucauld

La modification concerne le règlement de la zone UB et le document graphique de zonage en ce qui concerne la zone UB et le secteur UC1.



Les orientations de la Commune en matière d'aménagement se traduisent par le souhait d'améliorer la lisibilité du territoire urbain, au travers notamment du renouvellement urbain, de l'organisation des moyens de mobilité, en qualifiant l'espace public et en favorisant l'émergence d'opérations susceptibles de participer à la valorisation d'identités de quartiers.

Dans ce cadre, le boulevard du BAB est considéré au travers du PLU comme un axe structurant du territoire, qui a vocation à être le support du développement urbain. Le secteur du carrefour avec l'avenue de Laroche foucauld, situé en limite avec Biarritz, est même identifié comme lieu à conforter comme polarité de quartier, offrant une mixité fonctionnelle susceptible de renforcer l'identité de cette partie du territoire communal.

Le site en question apparaît ainsi dans le PADD comme pouvant satisfaire à l'objectif d'une « *Intensification de l'animation urbaine et d'une densification des services à la population en favorisant le développement des polarités à l'échelle de la ville ou des quartiers* ».

⁽¹⁾ : cadre en vigueur au 31 décembre 2015 (en application des dispositions de l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Le fait est qu'à ce jour, le tissu urbain qui jouxte le Boulevard du BAB, dans sa partie proche du territoire biarrot, apparaît sans accroche à cet axe, les nombreuses parcelles non bâties ou peu densément construites aux abords de la voie conduisant à percevoir les lieux comme déstructurés ou délaissés, uniquement animés par les flux automobiles, d'où seuls émergent des aménagements et équipements routiers.

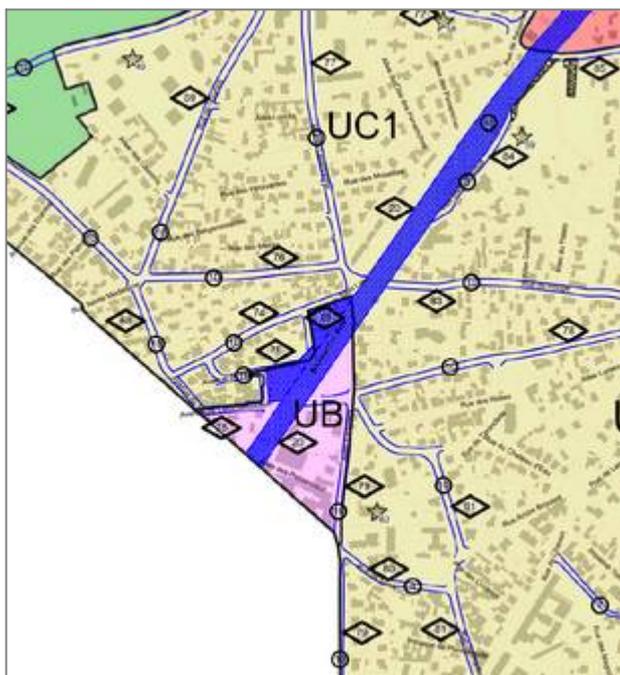


Source : Google Earth

Jusqu'à ce jour, la traduction réglementaire des orientations d'aménagement et de développement relatives à ce secteur a consisté dans les dispositions réglementaires suivantes :

- a) le classement d'une petite partie du territoire limitrophe avec Biarritz en zone UB, alors que les alentours sont classés en secteur UC1

Extrait du PLU jusqu'ici en vigueur



La zone UB est ainsi définie comme caractérisant « des espaces d'intensification urbaine de second rang, le long des axes structurants de la ville. Elle inclue des polarités de quartier regroupant des fonctions mixtes ». A contrario, la zone UC « est principalement résidentielle. Elle se caractérise par des constructions à destination d'habitat discontinu, dégagant des jardins et des parcs qui constituent l'essentiel des espaces non bâtis. (...) Le secteur UC1 correspond aux espaces à proximité des polarités principales et des axes structurants. »

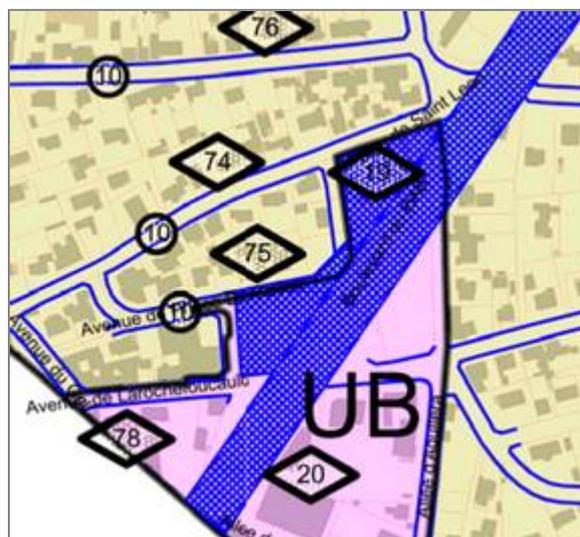
Cela se traduit par une possibilité de densification plus importante en zone UB qu'en secteur UC1 (implantation des constructions à l'alignement plus aisée, emprise au sol et hauteur maximale des constructions plus importantes), ainsi qu'en la possibilité d'implantation d'activités commerciales.

Ces dispositions visent à favoriser la transformation du périmètre délimité en zone UB, en un secteur plus densément bâti, notamment en front de boulevard, comprenant des commerces et services et qualifiant davantage le site comme lieu de centralité urbaine.

b) La délimitation de deux emplacements réservés

Le quartier Laroche foucauld est concerné par la délimitation de deux emplacements réservés :

- L'emplacement réservé n°20, au bénéfice de la Commune, destiné à l'élargissement du boulevard du BAB et qui concerne la quasi-totalité du tracé de cet axe sur le territoire communal.
- L'emplacement réservé n°19, au bénéfice de la Commune, destiné à la création d'une place publique au croisement du boulevard du BAB et de l'avenue de Laroche foucauld.



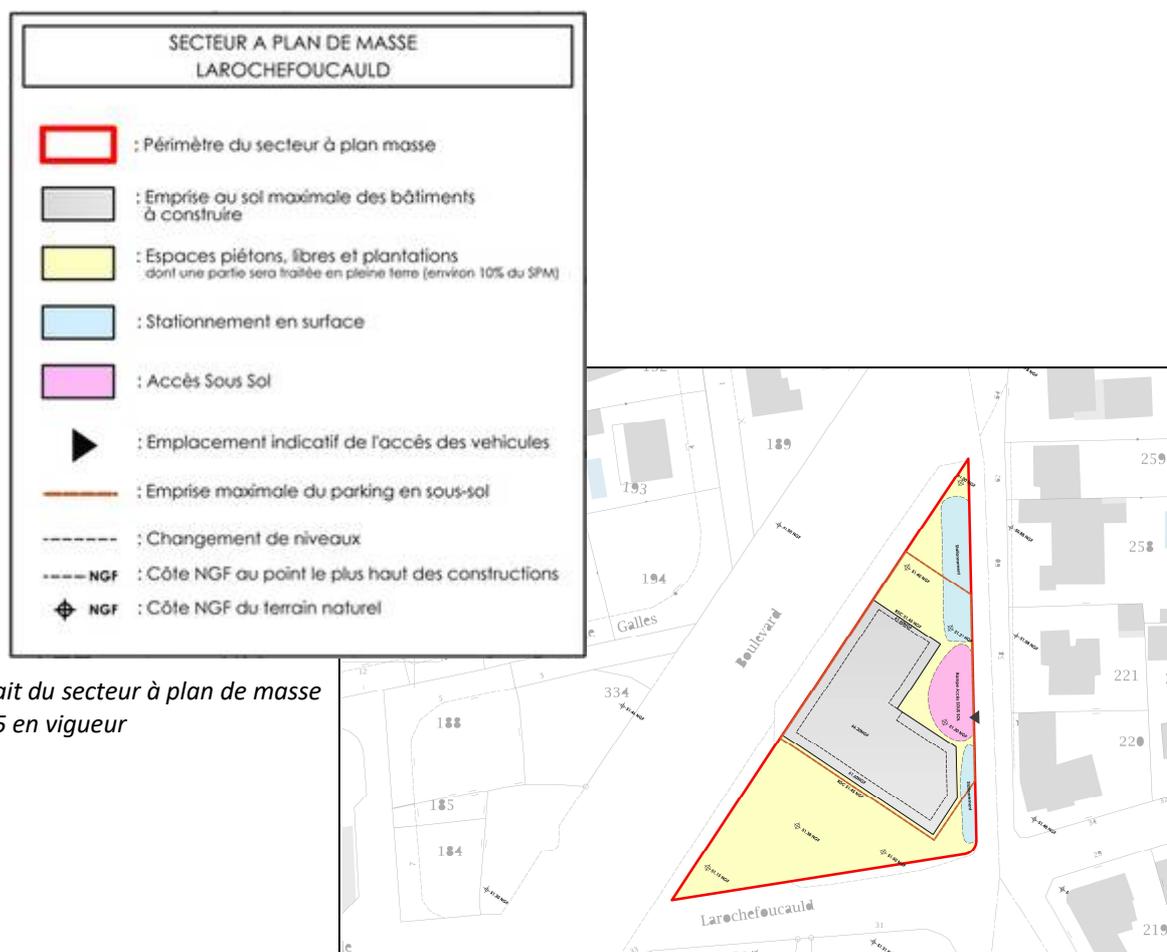
Extrait du PLU jusqu'ici en vigueur

c) La délimitation de deux secteurs à plan de masse

Afin d'encadrer la mutation de ce secteur, la Commune a mené en 2015 une étude urbaine complémentaire visant à définir les conditions de la transformation du boulevard du BAB en un boulevard urbain apaisé et davantage adapté aux enjeux urbains de proximité (développement des modes doux de déplacements, intensification de la polarité de quartier, qualification des espaces publics structurants, préservation des paysages...).

Cette étude a conduit la Commune à compléter les dispositions réglementaires relatives au quartier de Laroche foucauld par la délimitation d'un secteur à plan de masse portant sur un petit îlot bordant le boulevard du BAB, sur son flanc Sud-Est, et concernant une seule parcelle, cadastrée section BS n° 380. Ce secteur à plan de masse, le n°15, a été délimité par la modification simplifiée n° 4 du PLU en date du 23 septembre 2017.

Les prescriptions prévoient notamment une implantation possible d'un bâtiment à l'alignement du boulevard du BAB et des espaces communs, destinés à revêtir un caractère de placettes publiques servant de parvis pour les activités du bâtiment.



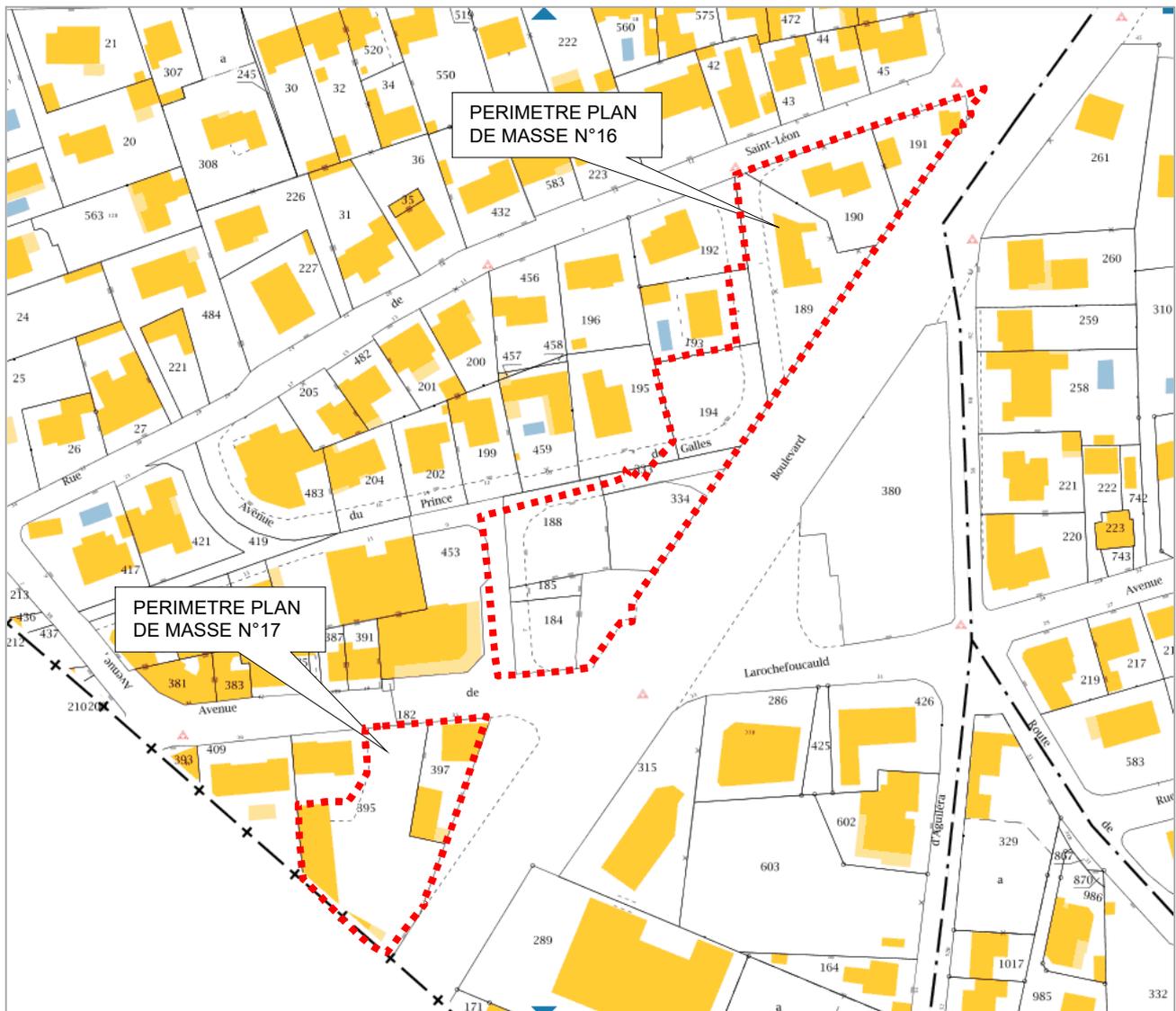
Extrait du secteur à plan de masse n° 15 en vigueur

Il s'avère néanmoins que cette opération ne saurait à elle seule offrir une réponse à l'ambition de construire un cœur de quartier dans ce lieu au croisement du boulevard du BAB et de l'avenue de Laroche foucauld. Les espaces qui font le vis-à-vis, en partie non bâtis, ont d'ailleurs été identifiés par l'étude de requalification menée en 2015 comme étant à densifier pour répondre aux enjeux d'aménagement du secteur, détaillés comme suit :

- un enjeu de lisibilité et de structuration d'une double entrée de ville (vers Anglet et vers Biarritz) et d'un cœur de quartier animé où commerces et services bénéficient des flux de transit du BAB ;
- un enjeu de couture urbaine dans un secteur de ville fortement déprécié par les flux routiers ;
- un enjeu de qualification des espaces publics devant permettre l'appropriation de l'espace par des usagers autres que des automobilistes de passage, la déambulation apaisée, sécurisée et dans un environnement de qualité du piéton, du cycliste, de l'habitant riverain.

Aujourd'hui, la commune, accompagnée par la communauté d'agglomération, souhaite poursuivre l'adaptation du PLU dans le sens des propositions de l'étude de 2015.

Pour ce faire, elle a souhaité procéder de la même manière qu'en 2017, à savoir par la définition de secteurs à plan de masse supplémentaires portant sur des parcelles situées en bordure Nord-Ouest du boulevard du BAB, concernant, d'une part, l'ensemble de parcelles cadastrées section BS n° 184, 185, 188, 189, 190, 191, 194, 333 et 334, et d'autre part, les parcelles cadastrées section BS n° 395 et 397.



Source : cadastre.gouv.fr

Cette solution est la mieux adaptée, au vu des réflexions engagées ; en particulier vis-à-vis de l'ébauche de projet de constructions récemment réalisée, qui satisfait idéalement aux enjeux identifiés. Ce dernier envisage l'implantation d'un groupe de bâtiments à l'alignement du boulevard (sur son flanc Nord-Ouest) qui, par leur inscription dans le paysage urbain et leur aspect architectural, contribueraient à singulariser un quartier « Laroche foucauld », entre celui d'Aguilera, qui marque l'entrée de Biarritz, et celui des Cinq Cantons.

Outre le caractère urbain affirmé par la constitution d'un front bâti le long du boulevard du BAB, le parti d'aménagement de l'opération prévoit une mixité fonctionnelle (commerces, bureaux et logements) ainsi que l'aménagement d'une place publique située à l'intersection entre le boulevard et l'avenue de Laroche foucauld.



Extrait du dossier produit dans le cadre de l'appel à projet relatif au quartier Laroche foucauld

Parallèlement, une réflexion similaire a aussi été engagée sur les parcelles cadastrées section BS n° 395 et 397, situées plus au sud du périmètre évoqué précédemment.

Si l'esprit de ces projets s'inscrit en cohérence avec les dispositions de la zone UB (mixité fonctionnelle, gabarit des constructions, aspect architectural et insertion paysagère, stationnements), la définition de secteurs à plan de masse permet d'ajuster les prescriptions réglementaires aux spécificités du lieu, marqué par un découpage foncier complexe, et d'assurer au mieux l'intégration des futures opérations dans le tissu urbain existant.

Ils permettent surtout de s'affranchir du découpage cadastral actuel, les projets s'accompagnant d'une reconfiguration des voies et espaces publics. En particulier, le raccordement maladroit entre l'avenue du Prince de Galles et la rue de Saint-Léon serait supprimé. Les nouveaux raccordements aux voies existantes, en permettant une recomposition des emprises foncières, offrent la possibilité de consacrer davantage de place aux espaces publics piétonniers et aux aménagements cyclables ou liés aux transports collectifs, ce qui va dans le sens des objectifs poursuivis par le PLU.

Les prescriptions mises en place sont destinées à se substituer aux dispositions particulières du règlement de la zone UB relatives :

- à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ;
- à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) ;
- à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) ;
- à l'emprise au sol des constructions (article 9) ;
- à la hauteur maximale des constructions (article 10) ;
- aux obligations en matière d'espaces libres et de plantations (article 13) ;

■ le Secteur à Plan de masse n° 16 : LAROCHEFOUCAULD-2

S'agissant du secteur à plan de masse n° 16 : LAROCHEFOUCAULD-2, il concerne l'ensemble de parcelles cadastrées section BS n° 184, 185, 188, 189, 190, 191, 194, 333 et 334. Les prescriptions se traduisent par la délimitation de trois périmètres déterminant l'emprise au sol maximale des futurs bâtiments, et l'indication de hauteurs qui ne dépasseraient pas R+2 pour le périmètre central et R+2+attique pour les deux autres, les niveaux à réaliser en attique ayant également une emprise maximale délimitée graphiquement (Cf. schéma ci-dessous).

Par ailleurs, le plan de masse précise, à son échelle, les parties destinées à satisfaire aux obligations relatives aux secteurs de diversité sociale.



Source : agence RELIANCE

Ce secteur à plan de masse concerne la parcelle cadastrée section BS n° 194, jusqu'à présent inscrite en secteur UC1. Dans la mesure où la vocation de la zone UC est principalement résidentielle et ne permet pas l'implantation de nouveaux commerces, il y a lieu de classer cette parcelle en zone UB afin de pouvoir développer le projet d'aménagement du quartier dans sa vocation, y compris donc, en ce qui concerne la mixité des usages et destinations.

A ce jour, la parcelle concernée est utilisée en parc de stationnement (une quinzaine de places). Les places soustraites dans le cadre de la mise en œuvre du projet de requalification seraient largement compensées par celles réalisées à l'occasion des futures opérations ainsi que par celles qui seront réalisées dans le cadre des aménagements d'espaces publics. Les études préalables prévoient en effet la réalisation de 95 places de stationnement automobile dont 57 en sous-sol (et environ 130 m² réservés au stationnement des deux roues).

Des adaptations mineures de zonage entre la zone UB et la zones UC sont également effectuées en vue de faire correspondre la délimitation des périmètres de plans de masse et les différentes zones. Ces changements n'affectent que des espaces de voirie situés sur le domaine public (avenue du Prince de Galles).

▪ Secteur à Plan de masse n° 17 : LAROCHEFOUCAULD-3

S'agissant du secteur à plan de masse n° 17 : LAROCHEFOUCAULD-3, il concerne l'ensemble de parcelles cadastrées section BS n° 395 et 397. Il vise lui aussi à constituer un front bâti en façade du boulevard du BAB, mais aussi en bordure de l'avenue de Laroche foucauld, et s'inscrit dans des gabarits similaires à ceux du plan de masse n°16. Il prévoit également des niveaux supérieurs en attique, ainsi que des espaces dédiés aux piétons et à des plantations.



Source : Atelier d'Architecture Bernard Signoret

Conformément aux dispositions de l'article R.123-12 5° du code de l'urbanisme (cadre réglementaire en vigueur au 31 décembre 2015), les plans de masse n°16 et 17 sont cotés en trois dimensions.

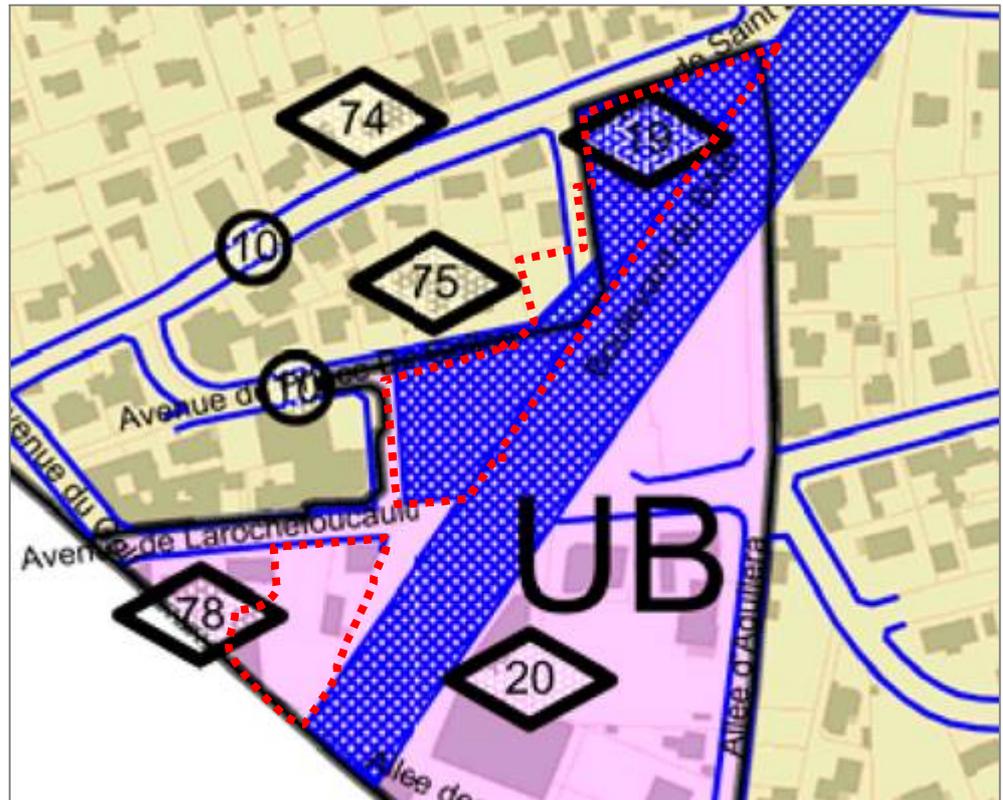


Localisation de la parcelle cadastrée section BS n° 194 (flèche bleue) sur photo aérienne 2015 (avec indication du périmètre des plans de masse n°16 et 17)

2.7.2 La réduction des périmètres de l'emplacement réservé n°19, initialement prévu pour la création d'une place publique, et de celui de l'emplacement réservé n°20 concernant l'élargissement du boulevard du BAB

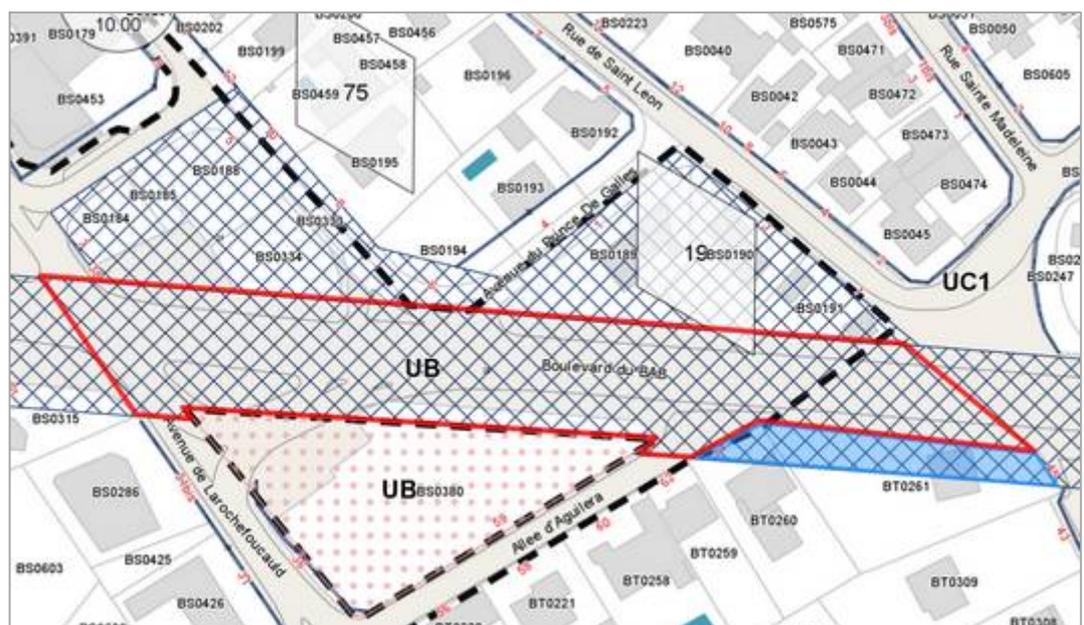
Comme évoqué précédemment, le quartier Larochefoucauld est concerné par la délimitation deux emplacements réservés :

- L'emplacement réservé n°20, au bénéfice de la Commune, destiné à l'élargissement du boulevard du BAB ;
- L'emplacement réservé n°19, au bénéfice de la Commune, destiné à la création d'une place publique au croisement du boulevard du BAB et de l'avenue de Larochefoucauld.



Extrait du plan de zonage jusqu'ici en vigueur (avec l'indication du périmètre des secteurs à plan de masse n° 16 et 17)

S'agissant de l'emplacement réservé n° 20, la mise en place du secteur à plan de masse n° 16 rend caduque cet emplacement réservé au droit des parcelles cadastrées section BS n° 184, 185, 188, 189, 190, 191, 194, 333 et 334. Il convient donc de le supprimer sur le linéaire de voirie publique correspondant. Il s'agit ainsi de supprimer l'emplacement réservé n° 20 dans sa partie située entre le carrefour avec la rue de Saint-Léon et la limite l'avenue de Laroche foucauld (périmètre en rouge sur le plan ci-dessous)



S'agissant de l'emplacement réservé n° 19, sa délimitation initiale correspond en grande partie à l'emprise faisant l'objet du plan de masse n° 16. Or la collectivité dispose à ce jour de la maîtrise foncière de cet ensemble, sauf sur quelques parcelles situées à l'intersection entre la rue de Saint-Léon et le boulevard du BAB.

Afin de s'assurer la possibilité de réaliser, dans cette partie de l'opération à venir, une petite voie de raccordement entre la rue de Saint-Léon et le boulevard du BAB, il convient de maintenir, à l'endroit concerné, l'emplacement réservé n° 19, au bénéfice de la Commune, sur une superficie très réduite et dans le but d'y réaliser une voie publique.



Voirie de raccordement à créer entre la rue de Saint-Léon et le boulevard du BAB faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 19 modifié (périmètre quadrillé bleu)

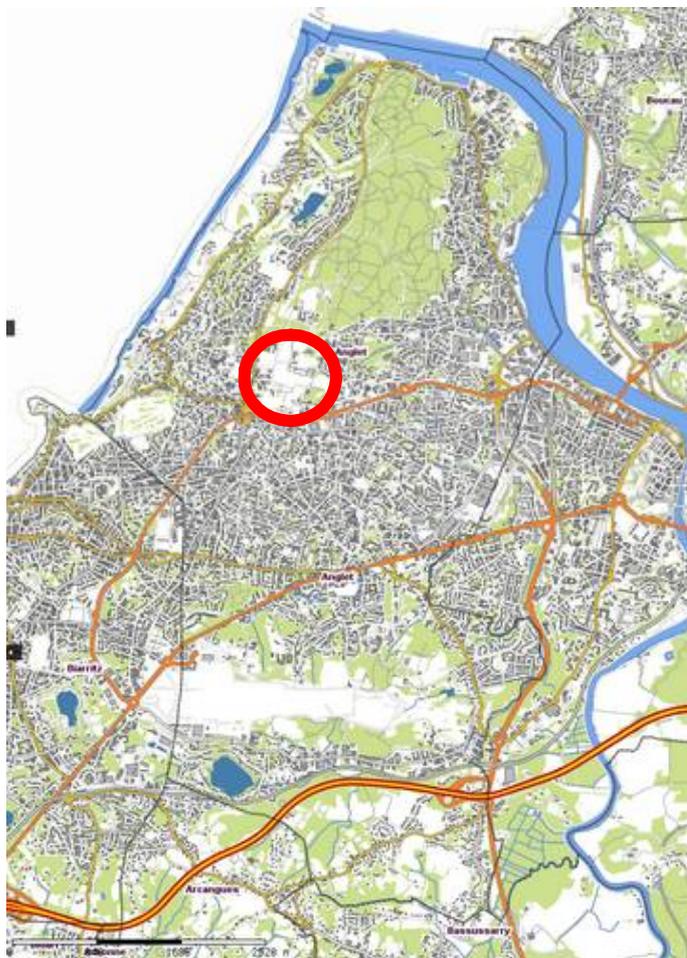
Les changements apportés pour faire évoluer les dispositions réglementaires relatives au croisement « boulevard du BAB / avenue de Laroche foucauld » concernent :

- les documents graphiques de zonage (les pièces 4A-2, 4A-3 : plans de zonage, et 4A-5 : plan d'assemblage) ;
- la pièce réglementaire 3.2 relative aux emplacements réservés ;
- le rapport de présentation.

Ils conduisent à créer un document graphique 4C-16 : secteur de plan-masse n° 16 « LAROCHEFOUCAULD-2 » et un document graphique 4C-17 : secteur de plan-masse n° 17 « LAROCHEFOUCAULD-3 ».

2.8 LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU REFUGE

La modification concerne l'orientation d'aménagement relative au lieu-dit « le Refuge ».

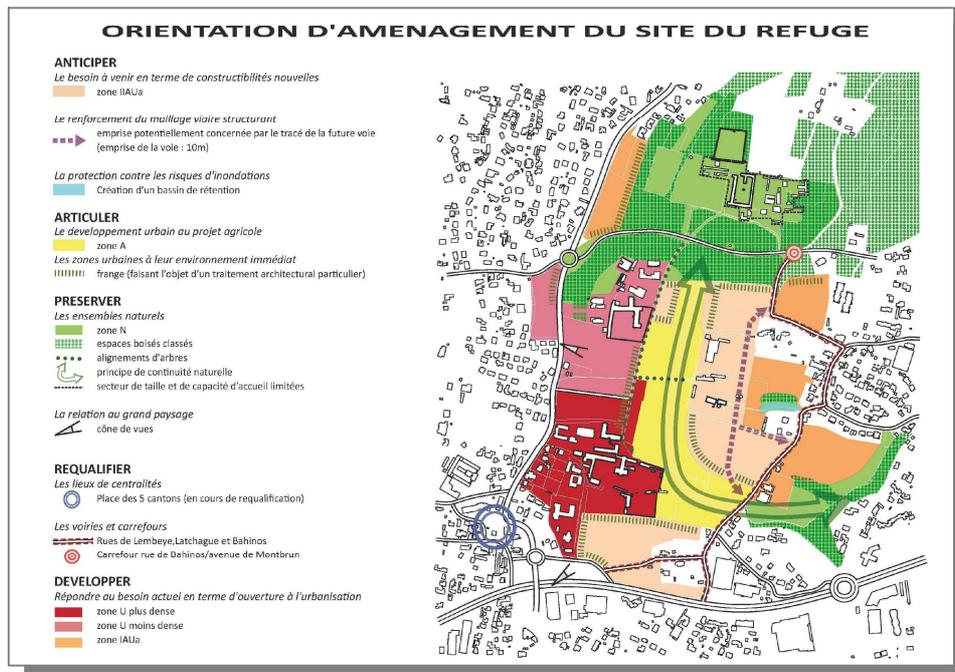


L'orientation d'aménagement prévue au lieu-dit « le Refuge » porte sur un périmètre qui couvre différents secteurs ou zones.

S'agissant des prescriptions qui concernent le secteur IIAUa, deux types d'orientations ont été définis, quand bien même les dispositions du règlement en vigueur sont très restrictives, en attendant que le niveau des équipements et réseaux existant en périphérie de ce secteur soient en capacité de desservir les futures constructions (ce qui, pour l'heure, n'est pas encore le cas).

Il s'agit, d'une part, d'une disposition visant, pour tout aménagement effectué en limite du secteur, que sa réalisation prenne en compte, au travers d'un traitement architectural particulier, les espaces périphériques, afin d'assurer la meilleure articulation possible au niveau des franges avec les terrains agricoles et naturels.

D'autre part, un tracé de voirie future est indiqué, dont l'intention est d'assurer le renforcement du maillage viaire structurant du quartier.



Extrait du PLU jusqu'ici en vigueur

Sans attendre la procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU par laquelle la collectivité précisera dans le règlement de zone les conditions d'aménagement dudit secteur, la Commune et la Communauté d'Agglomération souhaitent, à l'occasion de la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme, supprimer les indications relatives au tracé de la future voie.

En effet, il apparaît prématuré de prévoir les conditions de desserte viaire d'un ensemble foncier représentant plus de 7,5 hectares, qui présente à ce jour divers modes d'occupation des sols (cultures, parcs, cours d'exploitation agricole...), relevant de différentes entités paysagères et dont les modalités de mutation ne pourront trouver de réponse pertinente qu'au moment de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.



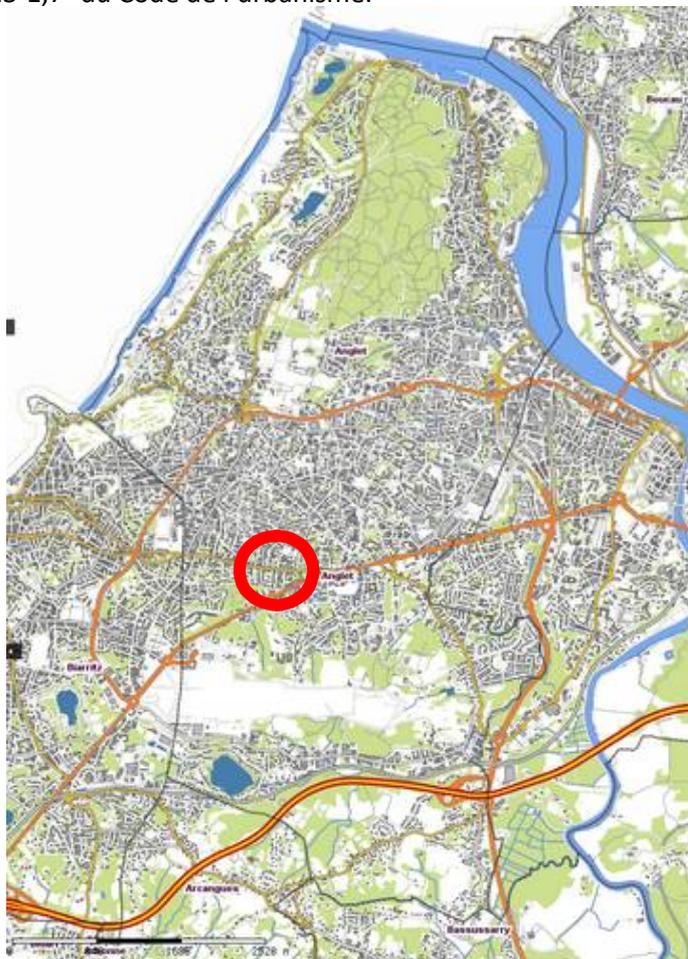
Délimitation de la zone IIAUa sur cadastre et photo aérienne 2015 (source : APGL)

Le fait est que les orientations initiales relatives à ce secteur ont été prescrites alors qu'aucune indication programmatique n'était établie sur ce secteur autre que celle d'une mixité de sa vocation.

Il s'agit donc de lever cette disposition graphique. Les changements apportés concernent la pièce réglementaire 2B relative aux orientations d'aménagement.

2.9 LE CLASSEMENT D'UN ARBRE REMARQUABLE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III (2°) DU CODE DE L'URBANISME

La modification concerne les documents graphiques de zonage et la pièce réglementaire relative à l'Inventaire du patrimoine au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme.



Au-delà des nombreuses mesures de protection des espaces naturels et forestiers que le PLU intègre en raison notamment d'obligations légales (sites inscrits, espaces naturels sensibles, espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme résultant de la prise en compte de la loi Littoral...), le PLU a prévu la protection de boisements au titre de l'article L.123-1-5 III (2°) du code de l'urbanisme (anciennement article L.123-1 (7°) du code de l'urbanisme).

Les règles de protections résultant de l'identification des éléments concernés sont précisées à l'article 2 du document intitulé « Chapitre 2 : Dispositions communes du règlement ».

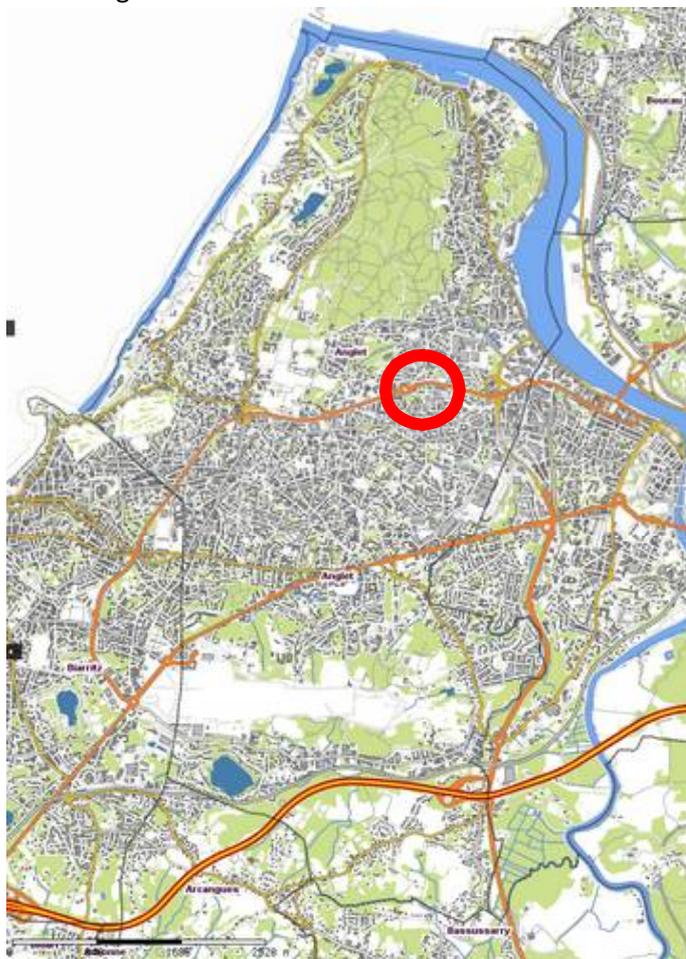
Aujourd'hui, la Commune souhaite identifier à ce titre un arbre supplémentaire, compte tenu de l'intérêt fort qu'il représente au regard de la qualité des paysages. Il s'agit d'un Copalme d'Amérique situé sur une propriété privée bordant l'allée Villarubio (proche de l'av. de Biarritz (Cf. plan ci-joint)).



Les changements apportés concernent les documents graphiques de zonage et la pièce 3.3 du PLU.

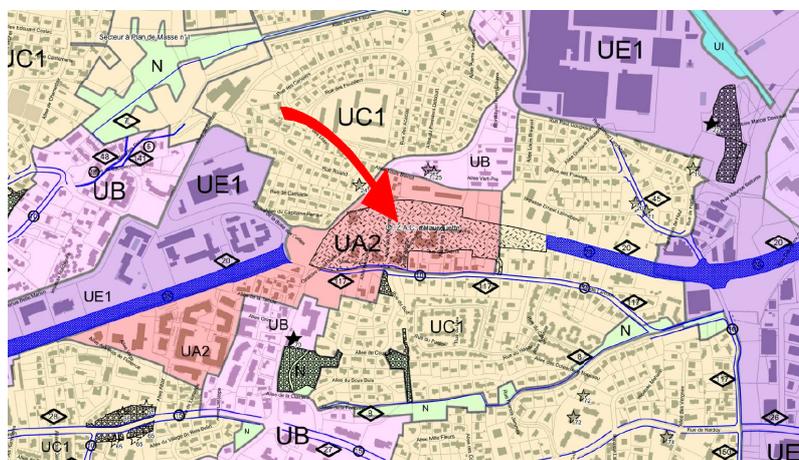
2.10 LA SUPPRESSION DE L'INDICATION DU PERIMETRE DE LA ZAC DE HAUSQUETTE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE

La modification concerne les documents graphiques de zonage.



Par décision du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 16 mars 2018, l'annexe 5G du PLU relative aux projets urbains partenariaux et aux zones d'aménagement concerté a été mis à jour pour supprimer le périmètre de la ZAC d'Hausquette, clôturée par délibération du conseil d'Agglomération en date du 28 septembre 2016.

L'indication de ce périmètre a néanmoins subsisté sur les documents graphiques de zonage (flèche rouge ci-contre). Il convient de procéder à leur suppression.



Les changements apportés concernent la modification des documents graphiques de zonage 4A-2 et 4A-5 du PLU, ainsi que la suppression du document graphique 4D relatif à la ZAC de Hausquette.

3 LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIÈCES DU PLU

Au vu des modifications à apporter, il y a lieu, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- le règlement du PLU pièce 3.1 du PLU ;
- la liste des emplacements réservés et l'inventaire du patrimoine (pièces 3.2 et 3.3 du PLU) ;
- les documents graphiques de zonage (les pièces 4A-2, 4A-3 : plans de zonage, et 4A-5 : plan d'assemblage) ;
- les orientations d'aménagement (pièce 2B du PLU) ;
- le rapport de présentation (pièce 1 du PLU).

La pièce 4D-ZAC de Hausquette est supprimée.

La présente modification conduit aussi à créer les documents graphiques 4C-16 : secteur à plan de masse n°16 « LAROCHEFOUCAULD-2 » et 4C-17 : secteur à plan de masse n° 17 « LAROCHEFOUCAULD-3 ».

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU est à compléter par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification. Cet exposé sera inséré dans le préambule du rapport de présentation (pièce 1 du PLU), dans la partie relative à l'historique du document d'urbanisme.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique, distinct du présent rapport de présentation.

4 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution de PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, l'autorité environnementale a été saisie pour qu'elle apprécie, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification devait être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du PLU d'ANGLET a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Celle-ci est jointe au présent dossier.

Par décision en date du 15 mars 2019, la MRAE a indiqué que le projet de modification N°4 du PLU d'Anglet n'était pas soumis à évaluation environnemental. La décision est jointe en annexe du présent dossier.