



PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°7

Projet pour avis de l'autorité environnementale et notification aux personnes publiques associées

A – Rapport de présentation



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
1. LE RESUME NON TECHNIQUE.....	4
2. PREAMBULE	5
2.1 LE PLU D' ANGLET.....	5
2.2 L'OBJET DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU	5
3. L'EXPOSE DES MOTIFS.....	7
3.1. LE SITE EXISTANT	7
3.1.1. Localisation	7
3.1.2. L'urbanisation du secteur	9
3.1.3. Fonctionnement de l'ancien centre technique municipal	12
3.2. LES ENJEUX DU SITE ET OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITE.....	15
3.2.1. Des besoins en logement à pourvoir :	15
3.2.2. Une limitation de l'étalement urbain	18
3.2.3. La désimperméabilisation d'une friche industrielle située au droit des principales centralités Angloyes	19
3.2.4. La prise en compte du tissu urbain existant et l'intégration du projet dans son environnement	20
3.2.5. L'intégration dans les mobilités urbaines	21
3.3. LE PROJET	24
3.3.1. Un programme de logements bâti au fil du dialogue	24
3.3.2. Un projet urbain.....	25
3.3.1. Des axes d'innovation	29
3.4. L'ADAPTATION DU PROJET SUITE A LA CONCERTATION.....	32
3.5. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU.....	33
3.5.1. L'évolution des limites de zone.....	33
3.5.2. La création d'un secteur à plan de masse n°21 Quatre cantons	34
3.5.3. La création d'une servitude de mixité sociale n° S5	35
3.5.4. Les pièces du P.L.U. à modifier	35
4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	36
4.1. PROFIL ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE D' ANGLET	36
4.1.1. Contexte territorial	36
4.1.2. Biodiversité et patrimoine naturel.....	41
4.1.3. Les sites Natura 2000	41
4.1.4. Le patrimoine culturel.....	44
4.1.5. Les risques, nuisances et pollutions.....	46
4.1.6. Les ressources naturelles	48
4.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	50
4.2.1. Contexte géographique	50
4.2.2. Le patrimoine naturel	51
4.2.3. Le patrimoine culturel.....	57
4.2.4. Les ressources naturelles	58

4.2.5. Les risques.....	59
4.2.6. Les nuisances	60
4.2.7. L'activité du centre technique municipal.....	60
4.2.8. Les réseaux publics	61
4.2.9. Synthèse et enjeux.....	66
4.3. PRISE EN COMPTE DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALE DANS LE PROJET	68
4.3.1. Valoriser une friche industrielle et intégrer l'aménagement dans le tissu urbain existant ..	68
4.3.2. Améliorer la naturalité du site et la gestion des eaux pluviales	69
4.3.3. Prendre en compte les règlementations en vigueur relatives aux normes de construction	71
4.3.4. Prévoir la fin d'activité et la gestion des pollutions existantes.....	71
4.3.5. S'appuyer sur les infrastructures et les équipements existants	72
4.4. COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	74
4.5. INDICATEURS DE SUIVI	75
4.6. MODALITES DE REALISATION DE L'ETUDE	75

1. LE RESUME NON TECHNIQUE

Le Centre technique municipal de la Ville d'Anglet a déménagé en début d'année 2022, pour rejoindre son nouveau site dans la zone d'activités de Melville Lynch.

Cette relocalisation a permis de libérer une emprise de 2ha environ, une opportunité foncière rare et majeure située au cœur d'Anglet, conduisant à une nécessaire réflexion portant sur son devenir, dans un contexte de tension foncière et d'accroissement des besoins en matière de logements.

La Ville d'Anglet a souhaité requalifier ce site par la création de nouveaux logements, tout en respectant et préservant le tissu pavillonnaire existant aux abords du site.

Pour ce faire, la Ville a engagé une procédure de dialogue compétitif en vue de la cession de ce foncier, avec charges à caractère d'intérêt général. Menée de juillet 2021 à novembre 2022, cette démarche a permis d'explorer les composantes du projet (qualité des logements, aménagements extérieurs, ...) avec les candidats grâce à plusieurs réunions de travail.

Lors de cette procédure, les échanges réalisés doivent impérativement se dérouler en cercle fermé, pour garantir le secret des productions des groupements et éviter qu'ils ne s'inspirent mutuellement. Ainsi, aucune communication sur les projets n'a pu être opérée avant le choix du candidat lauréat.

L'équipe retenue à l'issue de la procédure de dialogue, est celle représentée par EDEN PROMOTION / ALDEBERT VERDIER Architectes / Jacques BOUCHETON Architectes.

Au regard des ambitions portées par la collectivité, pour permettre la réalisation d'une opération de référence, les axes d'innovations développés dans le programme du lauréat sont les suivants :

- un bilan carbone analysé et tenu grâce à la réutilisation d'une partie des bâtiments et au recyclage des matériaux du site. Cela permettra également de limiter les nuisances du futur chantier,
- le déploiement d'un projet à énergie positive incluant des réseaux intelligents : boucle de chaleur et système innovant de rafraîchissement estival des logements sans climatisation,
- la renaturation du site, avec un travail important de désimperméabilisation des sols, l'intégration de noues paysagères permettant l'infiltration des eaux pluviales et publiques, la création d'îlots de fraîcheur,
- l'adaptabilité et l'évolutivité dans le temps de tous les logements, qui plus est seront majoritairement traversants,
- une densité mesurée assurant une intégration urbaine optimisée, tout en permettant la réalisation d'un programme mixte de logements.

Le projet retenu envisage la création de 120 logements, répondant aux enjeux de diversité des ménages accueillis et notamment de familles. Il comprend principalement du logement individuel groupé du logement intermédiaire ou du petit collectif, avec quelques rares émergences en R+3.

Aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), en accord avec la Commune, souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme d'Anglet afin d'établir le cadre réglementaire nécessaire à la réalisation de cette opération.

2. PREAMBULE

2.1 LE PLU D'ANGLET

La commune d'Anglet dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) 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 ;
- la modification n°4 du PLU en cours, approuvée le 20 juillet 2019 ;
- la modification n°5 du PLU approuvée le 24 octobre 2020 ;
- la modification n°6 du PLU approuvée le 09 juillet 2022.

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 (CAPB), dans laquelle a fusionné l'Agglomération Côte Basque-Adour à la date du 1er janvier 2017.

2.2 L'OBJET DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU

Aujourd'hui, la CAPB, en accord avec la Commune, souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme d'Anglet afin d'établir le cadre réglementaire nécessaire à la réalisation de cette opération. Ces changements visent à faire évoluer le document pour :

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

Ces changements peuvent être 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 (C.U.). 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 ont été sollicités par la Commune auprès de la CAPB, compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

C'est donc par Délibération du Conseil Communautaire de la CAPB en date du 10 décembre 2022, que la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Anglet a été engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du C.U.

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 Ier du C.U. 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 un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) et des pièces annexes (document C).

Une évaluation environnementale du projet de modification n°7 du PLU d'Anglet a été réalisée. Cette évaluation environnementale est proportionnée à la nature des modifications réglementaires envisagées et aux enjeux soulevés.

Enfin, la procédure de modification n°7 du PLU a fait l'objet d'une concertation préalable du public suivant l'article L.121-15-1 du Code de l'environnement. La délibération du Conseil Communautaire de la CAPB du 10 décembre 2022 a défini les modalités de cette concertation préalable.

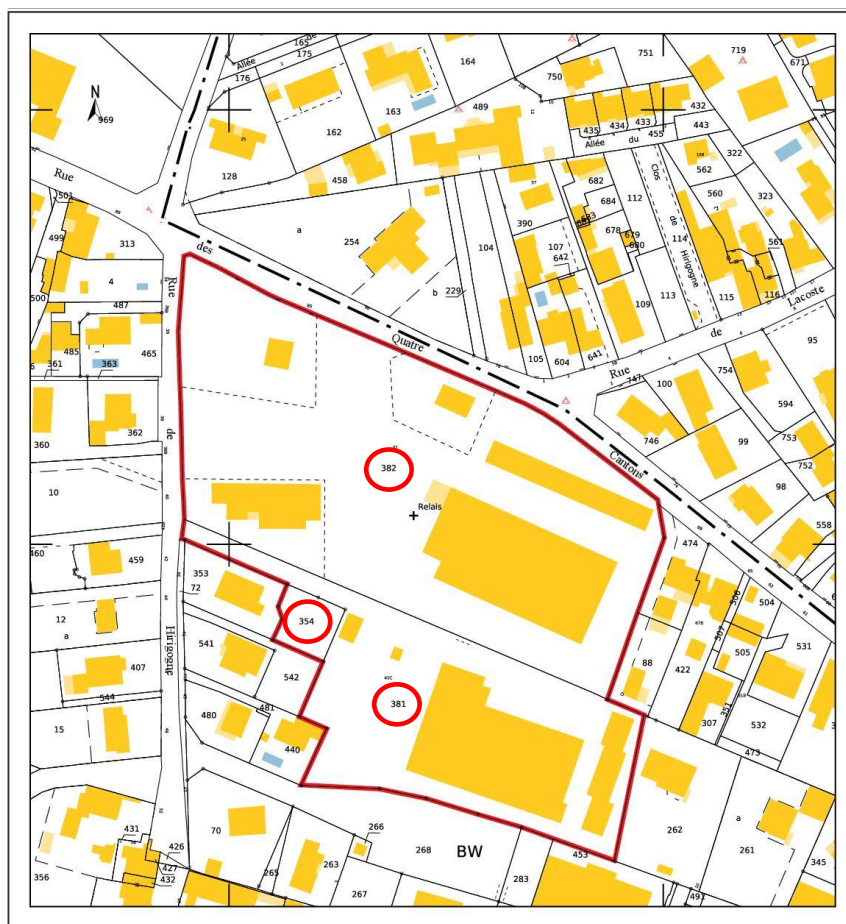
3. L'EXPOSE DES MOTIFS

3.1. LE SITE EXISTANT

3.1.1. LOCALISATION

Le site de l'ancien Centre Technique Municipal (CTM) d'Anglet s'étend sur 3 parcelles cadastrées d'une surface totale de 2ha11a88ca :

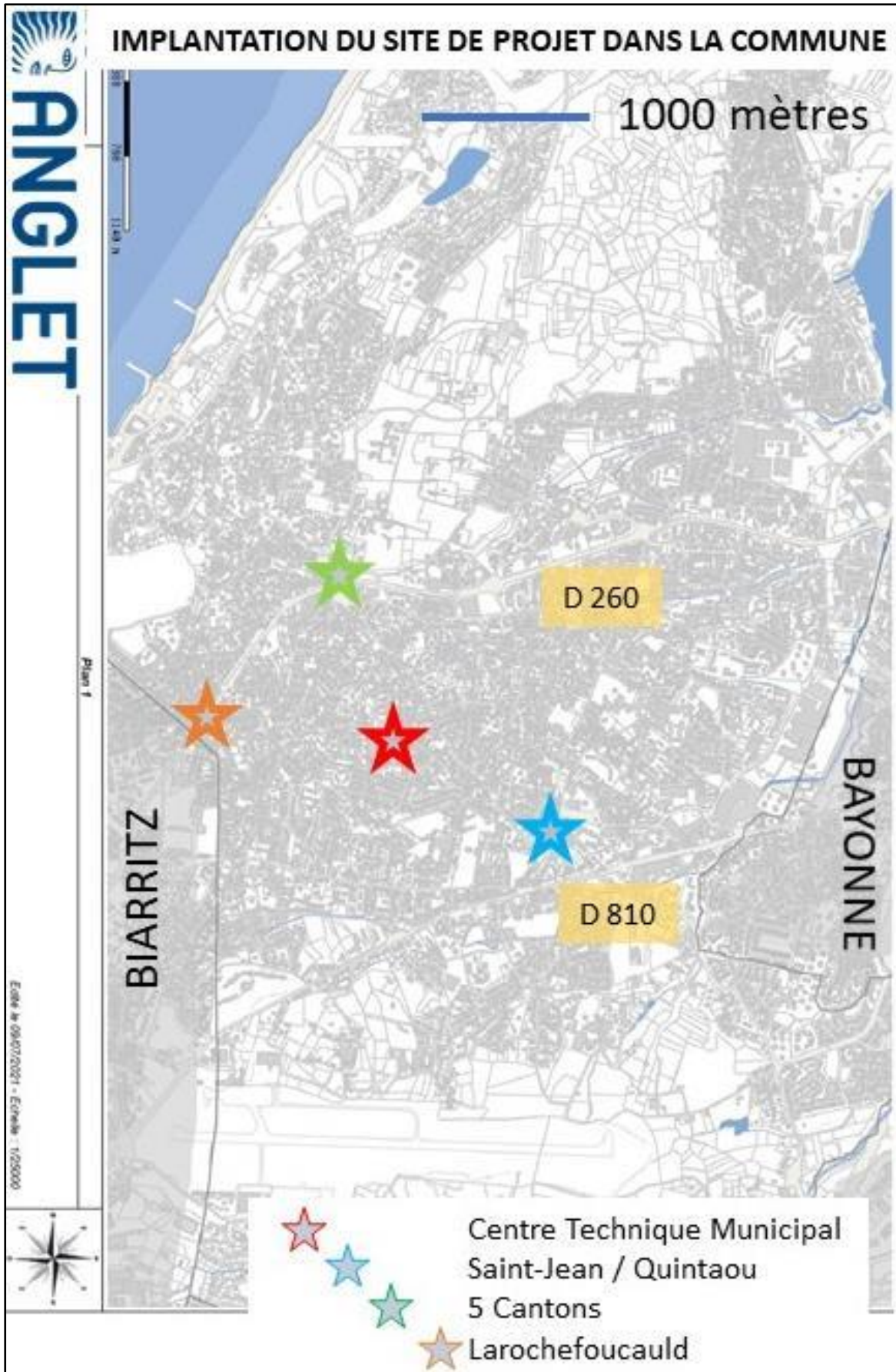
- BW n°354 (4a01ca),
- BW n°381 (67a17ca),
- BW n°382 (1ha40a70ca).



Localisation des parcelles occupées par l'ancien CTM. Source : Ville d'Anglet.

Le site projet se trouve au croisement et à équidistance (1 km) des principales centralités de quartier que sont les secteurs Saint-Jean / Quintaou au droit de la D 810, les Cinq Cantons et Laroche foucauld au droit du boulevard du BAB.

Situé au sein d'un quartier essentiellement pavillonnaire, le site est au croisement des rues de Hirigogne et des Quatre Cantons (Cf. carte page suivante).

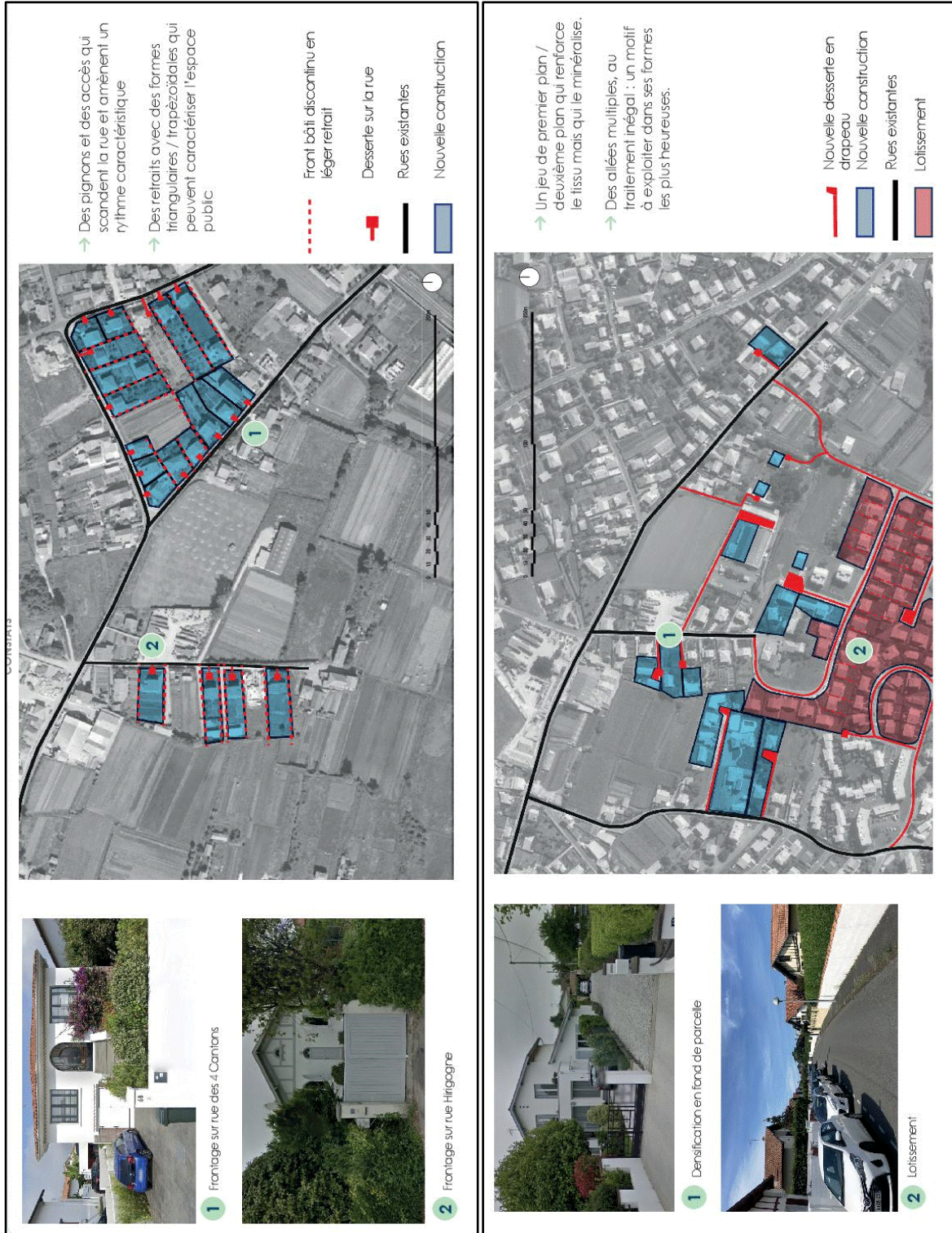


Localisation de l'ancien CTM par rapport aux quartiers limitrophes. Source : Ville d'Anglet.

3.1.2. L'URBANISATION DU SECTEUR

Le secteur de la rue des Quatre Cantons était un quartier à l'origine agricole. L'urbanisation du secteur s'est opérée par la production d'un tissu majoritairement pavillonnaire tout d'abord le long des rues puis ensuite sur les surfaces agricoles au travers de lotissements jusque dans les années 1990 / 2000 où de petits collectifs ont commencé à apparaître dans le tissu urbain.

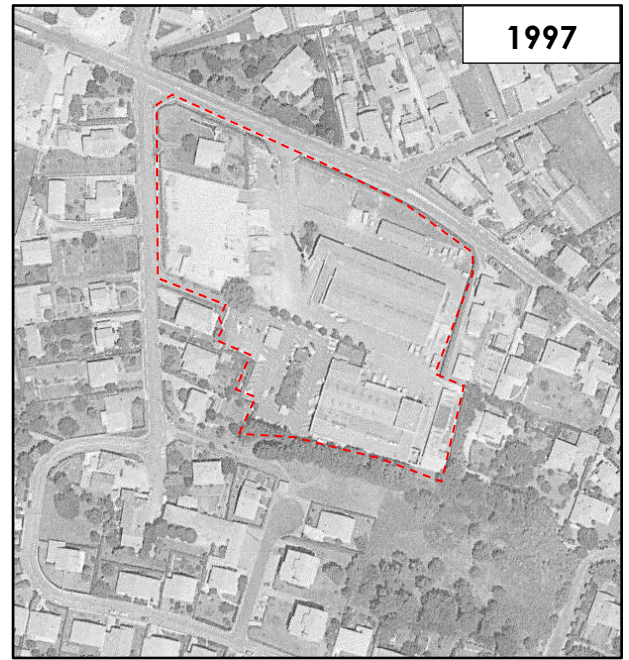
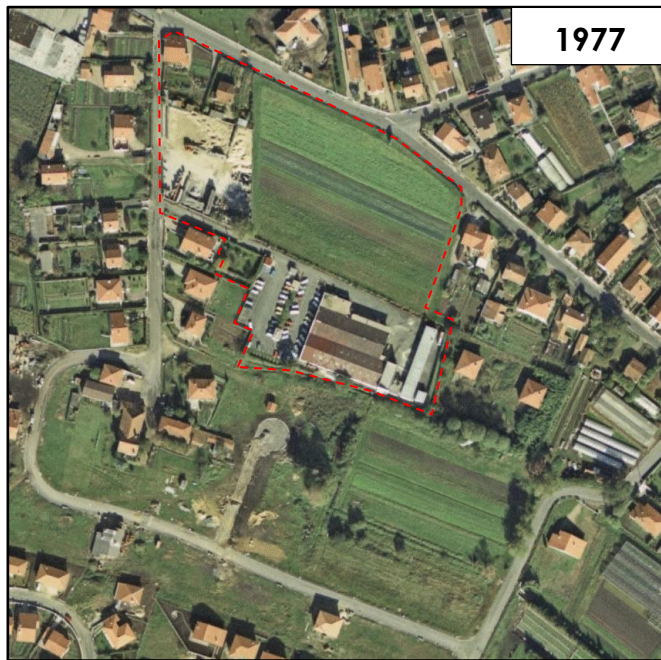
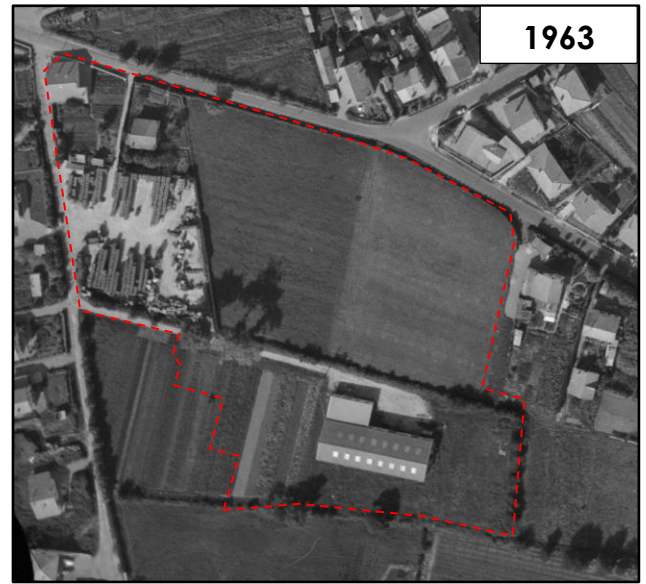
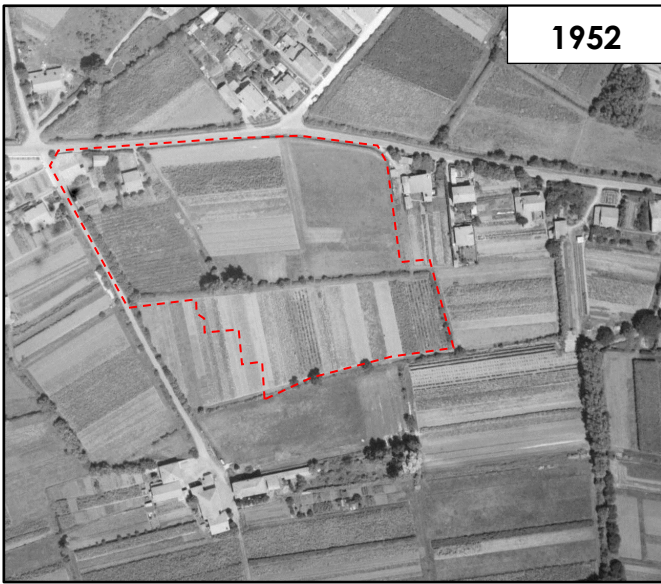
Sur cette dernière période s'est également produit une densification sous forme de maisons individuelles au grès des divisions parcellaires souvent en fond de parcelle.



Organisation urbaine années 60 (droite) et années 80 (gauche). Source : Ville d'Anglet.



Photos du contexte urbain environnant, 2023. Source : APGL.

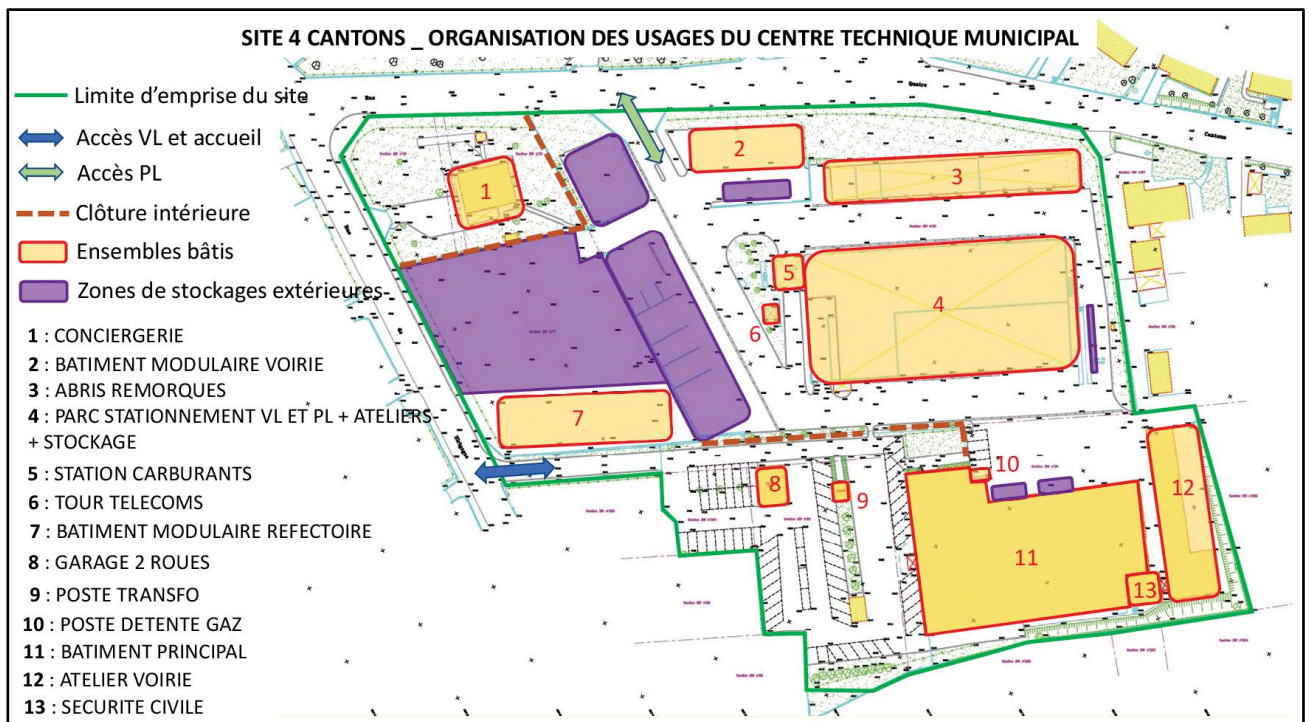


Evolution du quartier autour de l'ancien CTM de 1952 à 1997. Source : Ville d'Anglet.

3.1.3. FONCTIONNEMENT DE L'ANCIEN CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

Comme indiqué sur le plan d'organisation des usages du CTM ci-dessous, le site était décomposé en 3 secteurs :

- La conciergerie (bâtiment 1), site clôturé, dont l'accès principal se faisait par la rue de Hirigogne,
- Le site « technique » principal dont l'accès se faisait par la rue des Quatre Cantons où se trouvaient les zones de stockages, tous les bâtiments techniques (numéros 2 à 6 et 10 à 13) et les stationnements des véhicules professionnels,
- Le site « administratif », dont l'accès se faisait par la rue de Hirigogne où se trouvaient les stationnements des véhicules personnels des agents, les réfectoires et les bureaux situés au droit du parking du bâtiment principal numéro 11, ce bâtiment abritant également le magasin et l'atelier de réparation véhicules mais dont l'accès technique se faisait par le site technique.



Plan d'organisation des usages de l'ancien CTM. Source : Ville d'Anglet.

L'ancien CTM accueillait (Cf. reportage photographique pages suivantes) :

- les activités de réception, stockage et distribution des matériels (véhicules légers, lourds et outillages) et matériaux (mobilier, sables, gravats...) pour l'aménagement de la voirie et des espaces publics,
- les activités de réparation, entretien des véhicules lourds et légers de la Ville,
- différents ateliers de production, entretien, réparation, construction bois et métallique,
- les équipes voiries et espaces publics ainsi qu'une partie des agents administratifs
- la réception, le stockage et la distribution d'une grande partie du matériel courant nécessaire à l'activité des agents au sein du « magasin »

Atelier et magasin : n°11



Atelier mécanique PL : n°11



Bâtiment administratif et zone de stationnement véhicules personnel avec accès depuis rue d'Hirigogne : n°11



Stationnement VL et fourgons dans bâtiment n°4



Voirie entre bâtiments 3 et 4



Source : Ville d'Anglet.



Source : Ville d'Anglet.

Depuis 1985, le site a été reconnu par les services de l'Etat comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumis à déclaration du fait notamment de l'installation d'une station de stockage et distribution de différents carburants pour un total de 30 m³ enterrés ainsi qu'une zone de stockage enterré des huiles usagées (3m³) de l'ancien atelier de réparation.

Environ 150 agents ont ainsi occupé quotidiennement le site sur des horaires décalés avec certaines astreintes le week-end en saison.

Le Parc de véhicules techniques comprenait 120 véhicules environ et était composé d'environ 30 poids lourds et engins spéciaux et de 90 véhicules légers et fourgons dont une partie était stationnée en extérieur, l'autre partie au sein de parkings en superstructure, dans les bâtiments n° 3 et 4 essentiellement.

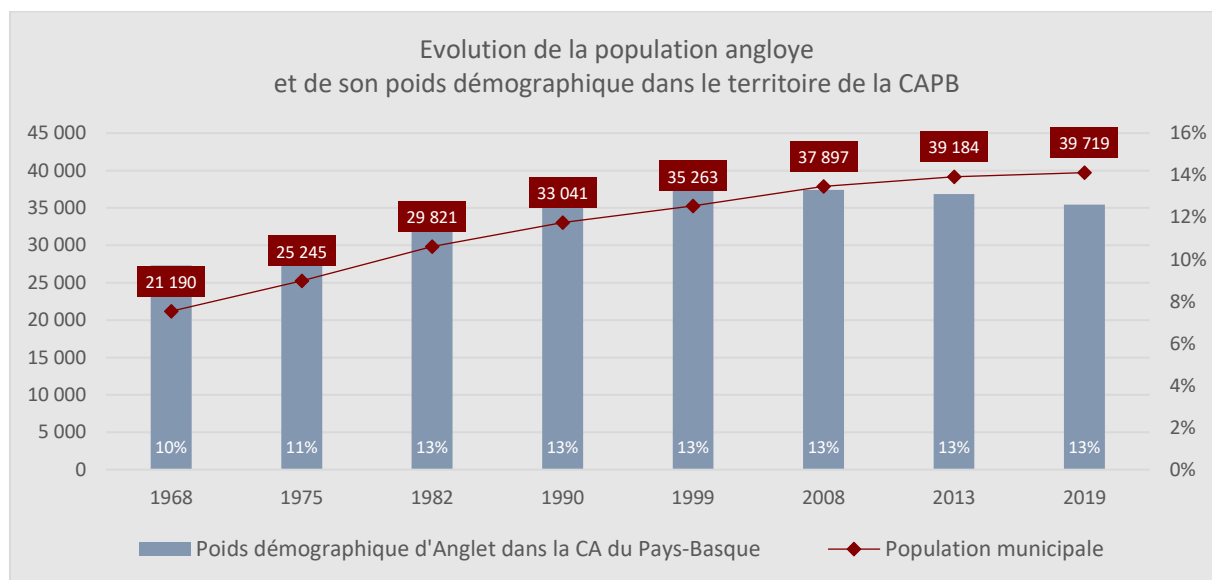
Cette description ne prend pas en compte le nombre des véhicules légers des agents que l'on peut estimer à environ 120 sur site, les différentes zones de stationnement étant réparties dans le secteur « administratif » du site au droit des bâtiments n° 7 et 11 depuis l'accès rue de Hirigogne.

3.2. LES ENJEUX DU SITE ET OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITE

Compte tenu de sa situation urbaine, des surfaces en présence et du caractère public des parcelles concernées, le site des Quatre Cantons est un secteur à forts enjeux pour la Ville.

3.2.1. DES BESOINS EN LOGEMENT A POURVOIR :

Si la population de la commune d'Anglet augmentait à un rythme soutenu jusqu'au début des années 1990, celle-ci est confrontée à un tassement de sa dynamique démographique depuis 2013. Elle gagnait près de 280 nouveaux habitants chaque année entre 1999 et 2013, quand les derniers recensements indiquent qu'entre 2013 et 2019, elle n'enregistrait plus qu'un gain annuel de 90 habitants.



Sources : INSEE 2019 – traitement ARCUS

Alors que 9 300 actifs ayant un emploi et résidant à Anglet travaillent à l'extérieur de la commune (correspondant à près de 60% des « actifs occupés » de la commune), 12 400 actifs se rendent chaque jour à Anglet pour y travailler, sans pour autant y habiter.

Un tel phénomène, sous-tendu notamment par la pression foncière qui affecte les communes littorales et pousse certains ménages actifs à s'éloigner de leur lieu de travail, stimule les besoins en déplacements domicile-travail et induit de multiples effets pervers (émission de GES, saturation des axes de circulation,

vie sociale à « flux tendus » pour les actifs travaillant sur Anglet sans y résider, impact significatif sur le budget des ménages dans un contexte de croissance des prix du carburant...).

A l'instar des communes littorales de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, au cours de la précédente décennie, la commune d'Anglet fait l'objet d'une production immobilière dynamique qui illustre son niveau d'attractivité (proximité de l'océan et des montagnes, niveau d'équipements et de services, image et cadre de vie, pôle d'emplois...) autant pour des jeunes et des familles locales que pour des ménages de l'extérieur.

Cette attractivité a donné lieu à une dynamique de construction de nouveaux logements supérieure aux objectifs fixés par les précédents Programmes Locaux de l'Habitat, notamment au début des années 2010. Ainsi, près de 470 nouveaux logements ont été mis en chantier chaque année entre 2010 et 2015 (alors que le PLH portait un objectif de production annuelle de 350 logements), et environ 540 logements par an ont été commencés sur 2016-2021 (460 nouveaux logements par an dans le PLH pour cette même période).

Particulièrement marqué au début des années 2010, cette envolée de la construction de logements ne s'est pas accompagnée d'un réel essor démographique.

Les raisons de cette apparente décorrélation sont notamment liées à la diminution de la taille moyenne des ménages (à population constante, un plus grand nombre de ménages, nécessitant un plus grand nombre de logements), au développement des résidences secondaires (qui s'est toutefois tassé par rapport à la période précédente) ainsi qu'à l'augmentation du nombre de logements vacants.

La dissociation des dynamiques résidentielles et économiques et le report des « actifs » vers l'intérieur ont pour corollaire l'accentuation de la pression foncière et immobilière qui s'opère sur la commune, où l'accès aux différents segments du marché immobilier (locatif privé, locatif social, accession...) est de plus en plus contraint pour de nombreux ménages, et notamment pour les familles et les jeunes en décohabitation.

Sur le marché locatif, cette tension se caractérise à tous les niveaux :

- **Dans le parc locatif social**, pression très importante traduisant la difficulté pour les ménages d'accéder au parc public (18 demandes pour une attribution à Anglet en 2021) ;
- **Dans le marché privé** :
 - les niveaux de loyer apparaissent très élevés quelque soient les typologies considérées et l'offre locative est largement déficitaire par rapport à la demande, alors même que ce marché a été alimenté ces dernières années par de nombreuses ventes à des investisseurs.
 - le marché des locatifs meublés est aussi sous tension, notamment pour les T2, avec une forte concurrence des logements à destination touristique.

Sur le marché de l'accession, l'étude de marché réalisée par Adéquation¹ a mis en évidence :

- La montée des prix au m² dans les opérations neuves de promotion immobilière (de 4 750 € / m² parking inclus en 2017 à 6 000 € / m² en 2021), et ce malgré un volume stable de mises en vente;
- La polarisation des ventes en collectif libre sur des logements de petite et moyenne taille, avec néanmoins une croissance rapide des prix pour toutes les typologies.

Il faut constater que les dynamiques du marché immobilier ne sont pas sans impact sur la sociologie communale, marquée notamment par :

- Une sous-représentation des familles avec enfants (16% des ménages d'Anglet, contre plus de 21% sur la CAPB et sur le département). Bien que la commune parvienne à capter des moins de 30 ans et des jeunes actifs, force est de constater que le solde migratoire est déficitaire pour les publics familiaux (et notamment pour les trentenaires qui planifient leur projet résidentiel et familial en-dehors d'Anglet, dans les communes dont le marché immobilier est plus « abordable ») ;
- Une prégnance des personnes isolées, qui représentent près d'un ménage sur 2 sur Anglet (autour de 40% sur la CAPB et le département) ;
- Une population plus âgée que les moyennes intercommunales et départementales (30% de plus de 65 ans à Anglet), même si la commune continue d'accueillir des ménages jeunes (37% des nouveaux arrivants en 2018 avaient moins de 30 ans) ;

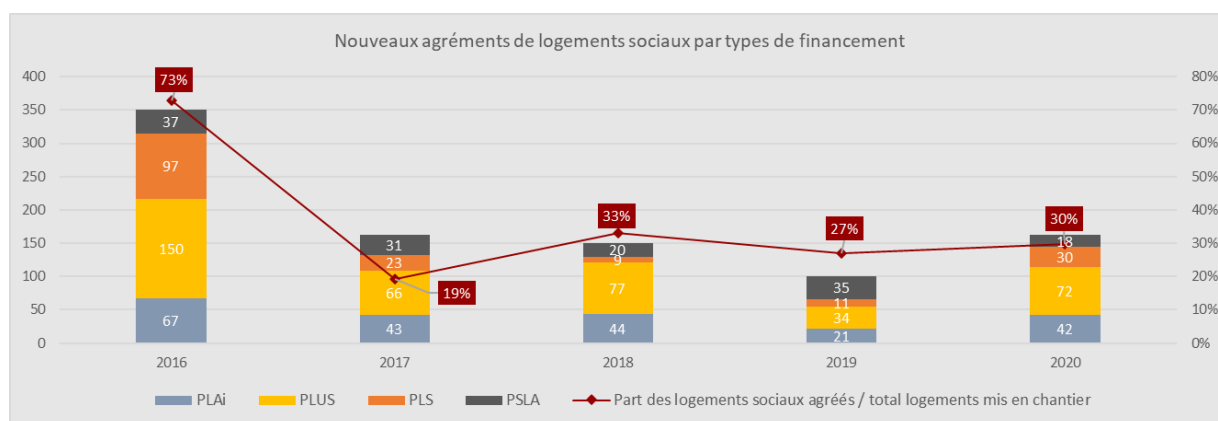
¹ Etude réalisée en 2022 pour le compte d'Eden Promotion dans le cadre du dialogue compétitif.

- o Une population qui bénéficie d'une manière générale d'un bon niveau de vie, avec un taux de pauvreté de 10% (12% à l'échelle intercommunale et départementale) et un revenu médian plutôt élevé.

Le niveau de tension observé sur le marché immobilier agit comme un « filtre sociologique ».

Pour corriger les déséquilibres à l'œuvre et pour mieux répondre à l'étendue ainsi qu'à la diversité des besoins locaux, la collectivité s'est engagée dans la mise en œuvre de Programmes Locaux de l'Habitat particulièrement ambitieux (PLH 2010-2015 ; 2016-2021 ; 2021-2026). Cet engagement de la collectivité a déjà permis de porter de 8% (en 2008) à près de 15% (en 2021) la part des logements sociaux dans le parc anglois de résidences principales.

Il est à noter que l'essentiel de cette production s'est polarisé sur le PLAi – qui constitue l'offre la plus sociale – et le PLUS, ces deux catégories de financements ayant concentré plus de deux tiers de la production depuis 2016.



Sources : DREAL Nouvelle Aquitaine d'après le SISAL – 2022 / SITADEL@2 / traitement ARCUS

Le nouveau PLH 2021-2026 appelle une poursuite des efforts en la matière avec un objectif de production annuelle de 180 logements sociaux (soit 50% de la production totale de logements attendue).

Il faut noter depuis la loi dite ELAN du 23 novembre 2018 la possibilité donnée aux opérateurs du logement social d'être agréés en tant qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS). Les OFS et le Bail Réel Solidaire (BRS) ont rendu possible une forme d'accès à la propriété, sécurisée et durablement maîtrisée, qui repose sur la dissociation du foncier et du bâti et le caractère reconductible du bail à chaque vente.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est basé sur l'article 94 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et l'ordonnance d'application du 2016-985 du 20 juillet 2016.

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, les logements PSLA et BRS ont intégré le décompte au titre de l'article 55 de la loi « SRU ».

Dans le cadre de l'opération des Quatre Cantons, la ville d'Anglet a souhaité ainsi tirer parti de la maîtrise foncière du site de l'ancien centre technique municipal, pour aménager un quartier résidentiel innovant, durable et accessible à un large éventail de ménages.

Au regard des obligations de la Ville en matière de production de logements, la propriété publique des terrains est apparue comme une opportunité de travailler un projet d'aménagement global tenant compte des attentes du territoire, tout en considérant les particularités du site et surcoûts d'opération liés à la dépollution nécessaire du foncier.

En matière d'habitat et de peuplement, le parti pris du projet des Quatre Cantons est le suivant :

- o **Accueillir les jeunes actifs et les familles en début de parcours résidentiel**, qui constituent le cœur de la demande à Anglet ;
- o **Permettre l'accès à la propriété pour les familles de catégories moyennes** afin d'atténuer le report de celles-ci vers les communes de l'intérieur et de stimuler le rééquilibrage sociologique de la commune ;

- **Continuer à répondre aux demandes de ménages de petite taille**, pour permettre notamment le desserrement des ménages ;
- **Encourager l'innovation programmatique** (Co-living, volumes capables, logements évolutifs et flexibles...), autant pour réduire les coûts de commercialisation des logements et les niveaux de loyers que pour répondre à la diversité et à l'évolutivité des besoins ou pour apporter des réponses aux nouvelles aspirations en matière de modes d'habiter ;
- **Viser un haut niveau de confort et de qualité résidentielle**, à travers :
 - La systématisation de logements traversants ou présentant 2 voire trois expositions
 - La recherche de la plus grande modularité/flexibilité/évolutivité des espaces
 - La préservation de l'intimité des occupants en limitant les vis-à-vis
 - La générosité des surfaces habitables, plus grandes que ce qu'ont généré les opérations récentes
 - Le prolongement de chaque logement par un espace extérieur, un jardin d'hiver ou une loggia
 - L'aménagement d'espaces extérieurs privés et collectifs à « haute valeur paysagère »
- **Rechercher l'excellence environnementale et les économies d'énergies**, à travers un plan masse et des logements « bioclimatiques » :
 - Orientation des bâtiments selon la course du soleil (100% des logements orientés nord/sud)
 - Orientation des bâtiments selon les vents dominants à l'ouest pour permettre la ventilation naturelle des logements et leur rafraîchissement en période estivale
 - Prénance du végétal dans le domaine privé et public, en ancrant les opérations dans la trame du passé maraîcher du site, et en planifiant une densité des végétaux favorisant l'émergence d'un îlot de fraîcheur ;
 - Développement d'un bouquet d'énergies renouvelables (biomasse, pompes à chaleur thermodynamiques, solaire thermique et photovoltaïque...), système thermique à énergie positive, etc.
- **Associer à l'habitat des espaces de sociabilités** tels que des espaces de vie sociale mutualisés dans le co-living, un tiers-lieu, espaces publics ... sans pour autant chercher à faire émerger une nouvelle polarité dans une commune déjà maillée par de nombreux espaces de centralité.

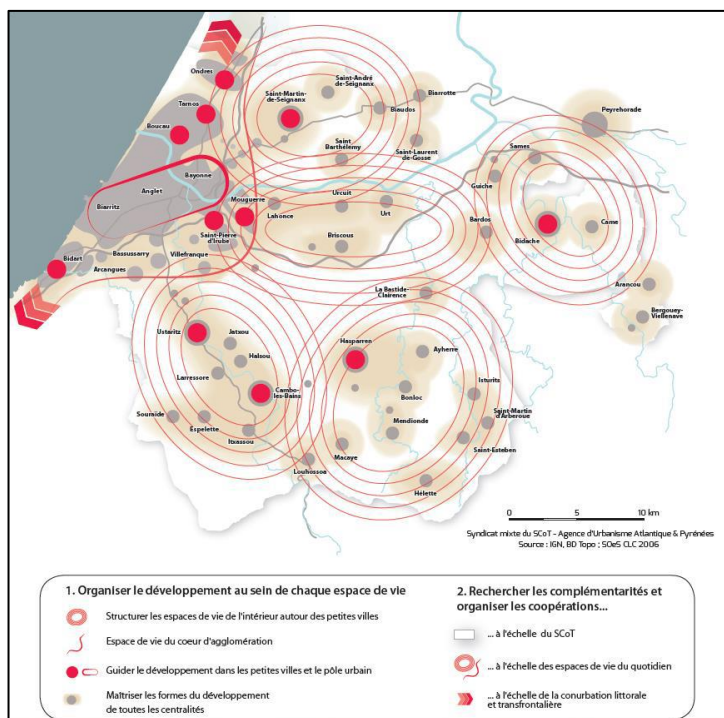
3.2.2. UNE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN

Le Plan Local d'Urbanisme d'Anglet, approuvé dans sa modification n°6 le 09/07/22 fixe un certain nombre d'objectifs d'aménagements et de développement guidés par trois principes fondamentaux, notamment le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et le principe de respect de l'environnement notamment « l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces, [la] sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, [la] maîtrise de l'expansion urbaine, [la] prise en compte des risques de toute nature. ».

Le PLU signale également la position stratégique de la commune d'Anglet au sein de l'agglomération avec des possibilités de développement qu'il convient de maîtriser

Le SCoT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes indique des enjeux d'aménagement définis à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale. Approuvé le 6 février 2014, le SCoT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes recouvre un vaste territoire marqué par une attractivité générale qui contraint la mise en œuvre des équilibres attendus en matière de déplacements, de développement économique, d'habitat, de préservation des espaces agricoles et naturels.

Afin de mettre un terme aux déséquilibres constatés (mitage, spécialisation des territoires, atteinte aux milieux naturels et aux espaces agricoles), le SCoT encourage, dans son document d'orientations et d'objectifs, les collectivités locales à inscrire le développement dans les centralités et tissus urbains les mieux équipés et les mieux desservis.



Du fait de sa situation en milieu urbain constitué et des capacités prévisionnelles du terrain en matière de production de surface de plancher de logement et d'espaces verts, l'utilisation des terrains de l'ancien CTM entre donc directement dans les objectifs de diminution de l'étalement urbain et de renouvellement urbain édictés dans l'actuel PLU et le SCOT.

L'armature urbaine du territoire du Document d'Orientations et d'Objectifs. Source : Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Bayonne et du sud des Landes.

3.2.3. LA DESIMPERMEABILISATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE SITUÉE AU DROIT DES PRINCIPALES CENTRALITÉS ANGOYLES

Le site des Quatre Cantons est aujourd'hui une « friche industrielle » d'un peu plus de deux hectares totalement imperméabilisés et présentant des éléments pollués (station carburants, toitures contenant de l'amiante sur tout le site).

L'un des enjeux pour la Ville portait sur la valorisation d'un des rares fonciers publics situé à quelques encablures des principales centralités (Larochevoucauld, Cinq Cantons, Quintaou / Saint-Jean).

Compte tenu, notamment, des montants en jeu pour la remise en état des bâtiments, la dépollution et la désimpermeabilisation du site, il était impossible pour la Ville d'envisager une opération sous maîtrise d'ouvrage publique de création d'un seul espace public de type Parc.

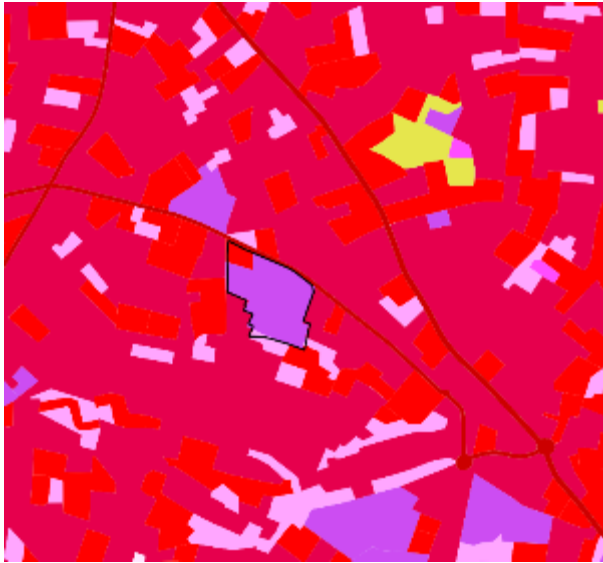
Le projet prévu sur ce périmètre va donc participer de la désimpermeabilisation du site en :

- Enlevant la totalité des voiries et cheminements actuels,
- En assurant une gestion raisonnée des eaux pluviales notamment en favorisant sur site l'infiltration des eaux de pluies récupérées par les bâtiments et les espaces extérieurs ; ceci notamment par l'installation de noues et bassins paysagers,
- En permettant la plantation de nombreuses espèces végétales,
- En ayant recours, autant que faire se peut, à des matériaux favorisant une infiltration des eaux pluviales sur les espaces de cheminements piétons, cycles et véhicules.

La requalification de cette ancienne emprise industrielle d'environ 2 ha, située en cœur de ville, s'inscrit en cohérence avec le cadre réglementaire actuel qui, en matière d'urbanisme, impose à ce que le développement des villes se fasse prioritairement en densification et en renouvellement du tissu urbain.

Ce projet de requalification urbaine permet de réinvestir du foncier déjà artificialisé sans générer une nouvelle artificialisation des sols, permettant indirectement de préserver en périphérie de l'agglomération les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ce projet s'inscrit notamment en compatibilité avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces tels qu'ils sont imposés par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, et la Loi Climat et Résilience.



Localisation de l'emprise de l'ancien CTM (périmètre noir) sur les données de l'occupation du sol 2020 (emprises artificialisées en rouge et mauve). Source : APGL.

3.2.4. LA PRISE EN COMPTE DU TISSU URBAIN EXISTANT ET L'INTEGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Compte tenu de l'organisation et de l'évolution urbaines du quartier précitées, il est apparu indispensable pour la Ville de pouvoir analyser finement l'intégration du projet dans son environnement.

Pour ce faire, s'agissant d'une propriété publique, la Ville a retenu un mode de cession permettant de répondre à cet enjeu.

Il a ainsi été retenu à l'été 2021 de recourir au dispositif de dialogue compétitif en vue de la cession avec charges d'intérêt général des terrains. Cette procédure a permis un travail fin d'analyse des projets techniques et financiers des 5 équipes retenues à participer au dialogue.

Le cahier des charges de ce dialogue portait notamment sur la production d'un quartier à dominante résidentielle sans production d'une centralité en particulier commerciale (pour ne pas déséquilibrer les centralités existantes à proximité).

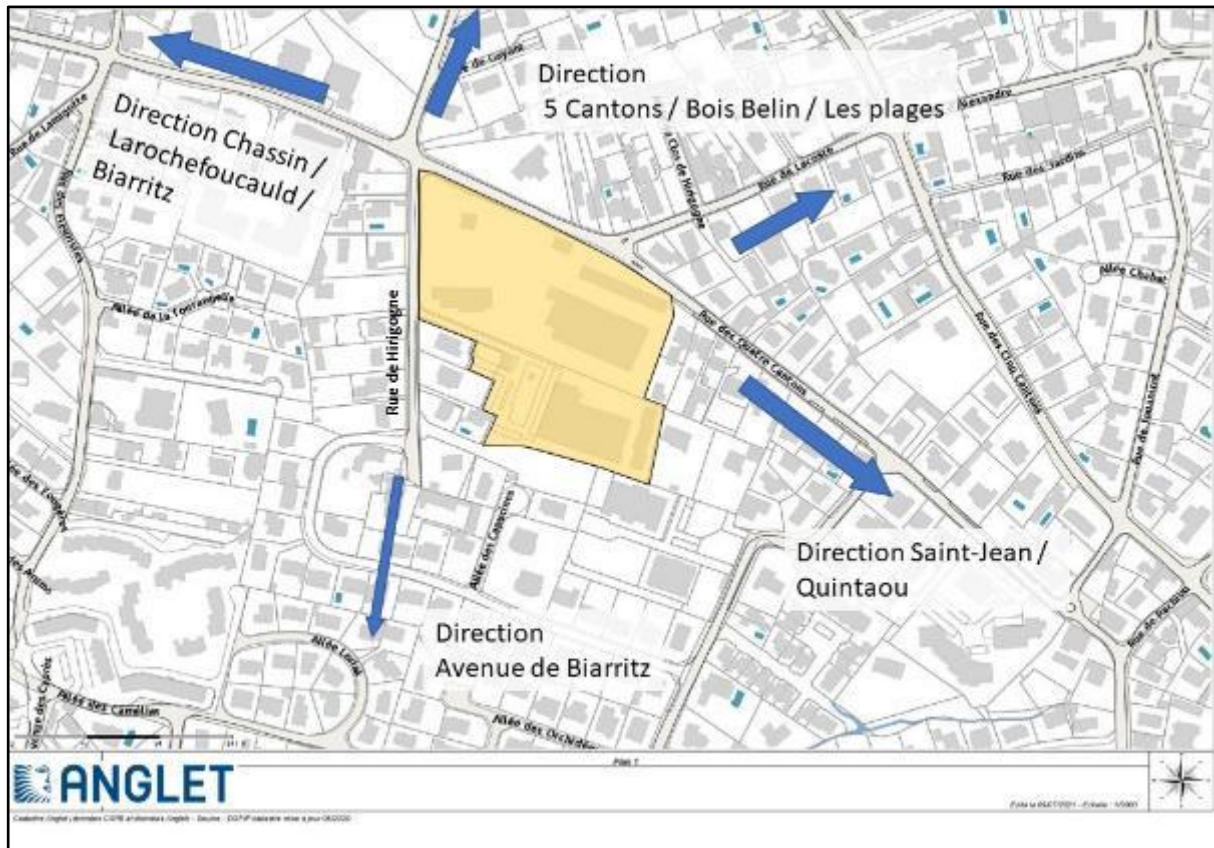
L'insertion de l'opération dans son environnement a été appréciée au regard de préoccupations suivantes :

- Une densité mesurée,
- Un site renaturé avec des objectifs de gestion d'ilots de fraîcheurs,
- Un impact carbone limité de l'opération dans la lignée de la nouvelle Réglementation Environnementale (RE),
- Un quartier à énergie positive,
- Un travail fin sur les formes urbaines (bâtiments) et la qualité des logements.

3.2.5. L'INTEGRATION DANS LES MOBILITES URBAINES

L'ancien CTM est situé à l'angle sud-est, du carrefour de la rue des Quatre Cantons et de la rue de Hirigogne. Ce carrefour permet de rejoindre :

- au nord, les Cinq Cantons, la rue du Bois Belin et les plages,
- à l'est, Saint-Jean et Quintaou ;
- à l'ouest Chassin, Larochefoucauld et Biarritz ;
- au sud, l'avenue de Biarritz.








Différentes directions possibles depuis l'ancien CTM. Source : Ville d'Anglet.

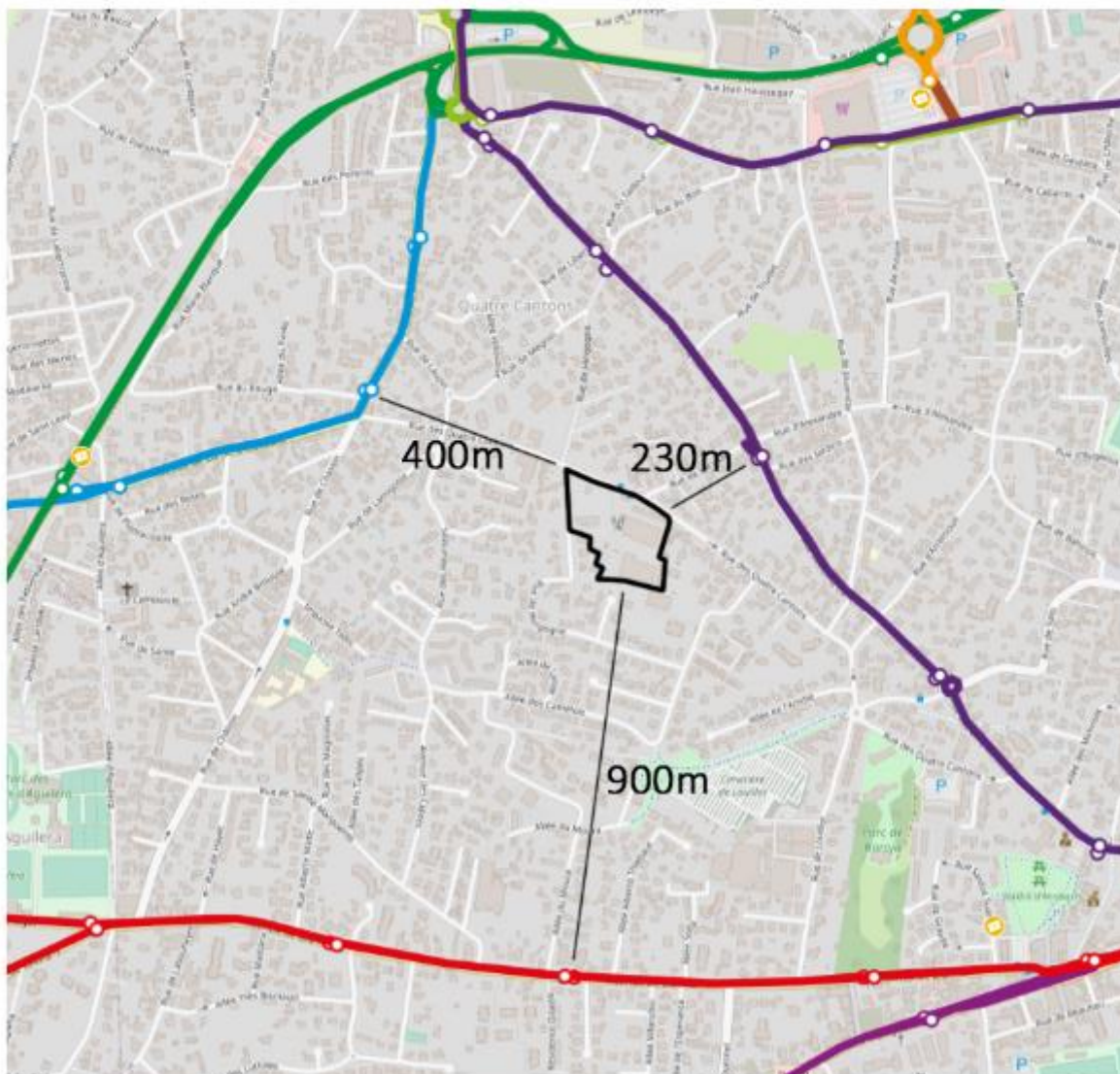
Un arrêt de bus a été aménagé sur la rue des Quatre Cantons. Ce dernier n'est plus en service actuellement, l'arrêt de la ligne 34 a été déplacé à 230 mètres à pied du site, sur la rue des Cinq cantons (arrêt Lacoste).

D'autres lignes de transport en commun sont présentes à proximité du site.

Situé à environ 400 mètres à l'ouest se trouve l'arrêt des Quatre Cantons de la ligne n°5 (gare de Bayonne – gare de Biarritz).

Situé à moins d'un kilomètre au sud, se trouve le long de l'avenue de Biarritz, l'arrêt Moura desservi par la ligne n°128 (Biarritz Saint-Martin – Bayonne Ville Pia) et la ligne de bus à haut niveau de service T1 (Mairie de Biarritz – Hauts de Bayonne).

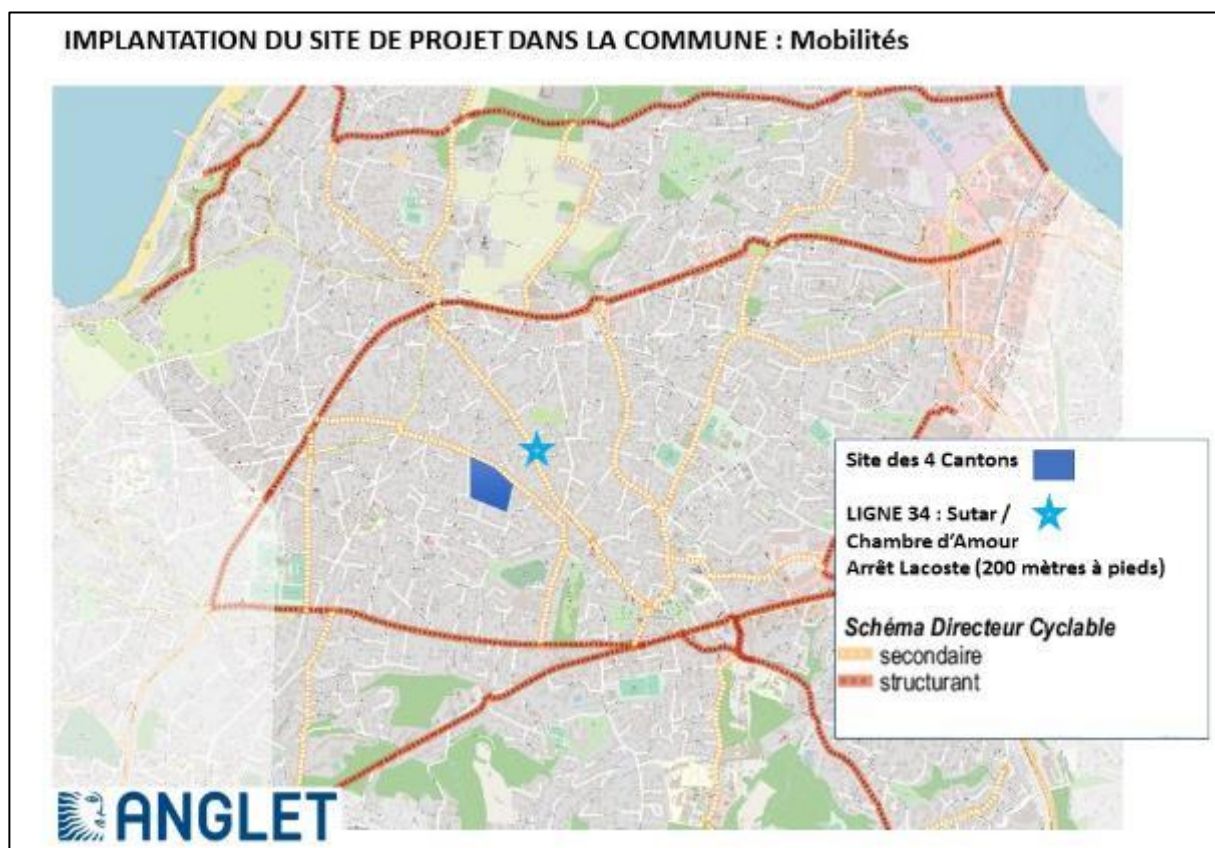
-  **T1** Mairie de BIARRITZ- Hauts de BAYONNE
-  **6** SAINT-PIERRE-D'IRUBE C. Ciai Ametzondo - BAYONNE
Place des Basques - Gare de BIARRITZ
-  **5** Gare de BAYONNE Parvis- Gare de BIARRITZ - BIARRITZ
Halle Iraty
-  **34** ANGLET Les Vagues - ANGLET Chambre d'Amour -
ANGLET Coeur de Sutar - ANGLET Trois Croix
-  **128** BIARRITZ St-Martin - Mairie de BIARRITZ - BAYONNE
Villa Pia



Localisation de l'ancien CTM par rapport aux lignes de transport en commun les plus proche. Source : APGL.

En matière de mobilités, la rue des Quatre Cantons bénéficie d'une piste cyclable secondaire rattachée au réseau principal Angloy.

Vue sur la piste cyclable aménagée le long de la rue des Quatre Cantons.
Source : APGL.



Localisation de l'ancien CTM par rapport au schéma directeur cyclable. Source : Ville d'Anglet.

3.3. LE PROJET

Le projet retenu au terme du dialogue compétitif est celui du groupement mené par la société EDEN PROMOTION, ce groupement ayant proposé le projet le plus en adéquation avec les enjeux et objectifs explicités ci-avant.

3.3.1. UN PROGRAMME DE LOGEMENTS BATI AU FIL DU DIALOGUE

Le programme proposé, à dominante résidentielle, compte de l'ordre de 120 logements (7 600m² de SDP) selon la répartition suivante :

- Logements libres :54 %
- Logements libres à prix maîtrisé :6 %
- Logements sociaux en Bail Réel Solidaire (BRS) :30 %
- Logements locatifs sociaux (LLS) :10 %

Au travers du choix de cette programmation, la Ville entend proposer une solution mixte en matière de logement pour les ménages dépassant les plafonds de ressources établis pour le LLS, mais ne pouvant pas non plus accéder au marché du libre, dont les prix sont trop élevés.

Aussi, l'offre en BRS, en accession maîtrisée et en locatif social représente près de 50 % de la programmation du projet des Quatre Cantons ; elle permettra d'accroître la propension de la commune à pouvoir maintenir sur son territoire les actifs et les familles.

En complément, le projet prévoit une part de logements libres, contribuant à la diversité de l'offre proposée et permettant d'atteindre un équilibre d'opération.

A cette offre de logements s'ajoute une proposition d'hébergement en co-living comprenant des chambres associées à des espaces mutualisés (salon, cuisine, buanderie, bibliothèque, terrasse partagée, autres activités à définir). Cette offre s'adressera essentiellement aux « jeunes en mobilité » : étudiants, saisonniers, jeunes actifs juste arrivés sur la commune, etc.

Il est important de noter que ce programme est le fruit d'un travail d'équilibre entre :

- Les ambitions fortes du projet en matière de développement durable,
- La nécessaire prise en compte des problématiques de dépollution et des surcoûts associés,
- La recherche d'une densité mesurée permettant une intégration optimale du projet dans son environnement direct,
- Les objectifs de mixité des produits de logements recherchés, tel que détaillé précédemment.

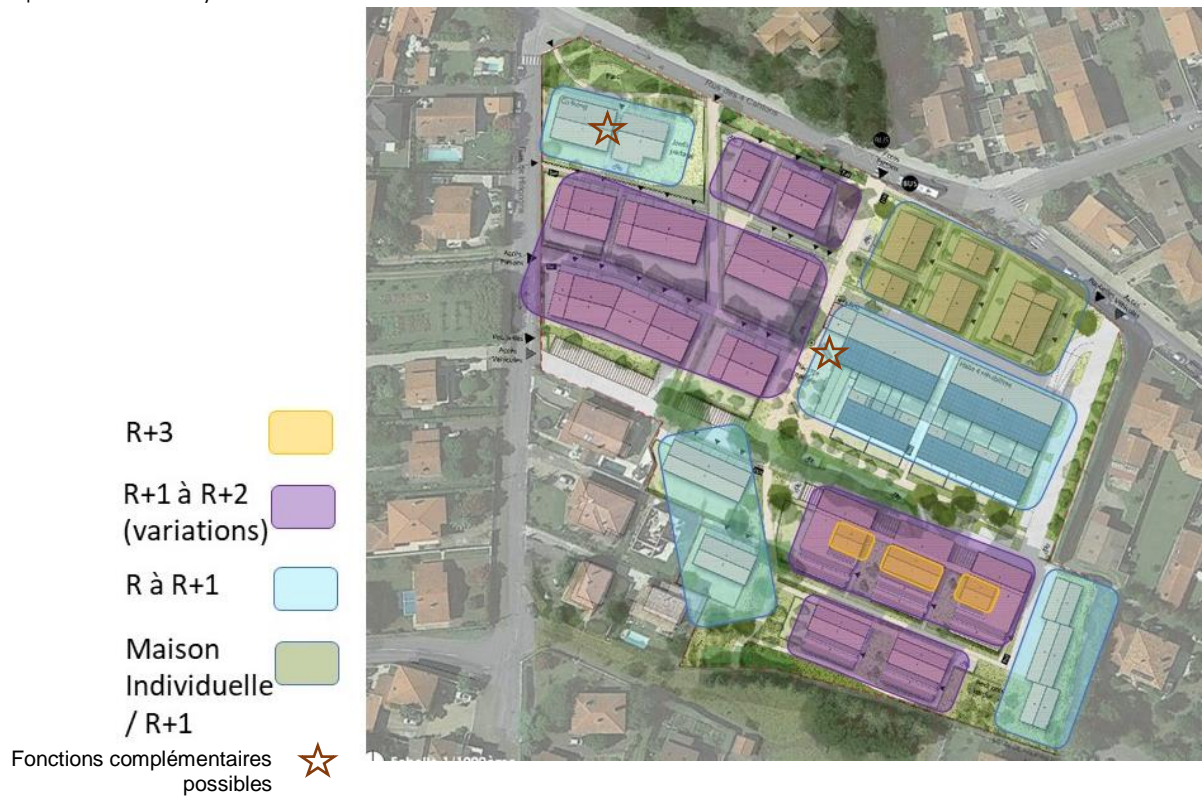
Aussi la programmation est un compromis entre tous ces éléments participant de la faisabilité technique et financière de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Des fonctions complémentaires possibles ont été prévues en rez-de-chaussée de deux ensembles bâtis (Cf. plan programme ci-dessous). Toutefois, les fonctions dites de centralité (commerce par exemple) ou ayant un trop grand impact sur les flux de véhicules seront proscrites afin de ne pas déséquilibrer les centralités angloyes existantes et ne pas multiplier le nombre de véhicules sur site.

Au regard de la programmation établie, le document d'urbanisme doit être modifié en vue d'un classement en zone UB du secteur de projet, de la création d'un secteur à plan masse spécifique, ainsi que de la création d'une servitude de mixité sociale précisant la programmation de logements retenue pour le projet.

3.3.2. UN PROJET URBAIN

Le programme immobilier se développe selon différentes typologies de logement, individuel groupé, logement intermédiaire ou du petit collectif s'intégrant dans l'environnement urbain. Les hauteurs des constructions iront majoritairement du rez-de-chaussée au R+2, avec quelques rares émergences en R+3 (cf. plan ci-dessous).



Illustrations d'ambiance du projet d'aménagement. Source : Agence AVA et JBA.

L'intégration urbaine et paysagère du projet :

Le projet a été travaillé pour permettre une intégration optimisée dans son environnement direct, en :

- Limitant les hauteurs retenues (densité limitée) avec un maximum de R+3 en différents épannelages (R à R+3), sans création de blocs de bâtiment de hauteur unique pour éviter l'effet de masse.
- La forme urbaine ainsi produite est complétée par l'intégration d'éléments architecturaux issus des bâtiments du quartier avec par exemple le recours à des toitures doubles pentes et les éléments caractéristiques de l'architecture labourdine (coloris, matériaux...).



Un travail fin sur la qualité des logements

Les systèmes constructifs mixtes retenus (bois / béton), le travail sur la qualité des logements proposés avec une majorité de logements traversant et une orientation des bâtiments prenant en compte l'impact de l'ensoleillement sur les températures estivales intérieures des logements, tous ces éléments participent de la qualité de vie des futurs habitants.

Le porteur de projet a choisi d'intégrer la démarche Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine (BDNA) pour analyser et suivre les engagements du projet et leurs réalisations, le niveau argent a été retenu à ce stade.

Ce dispositif (<https://demarchebdna.fr/>) repose sur une grille d'évaluation des projets contextualisée sur 7 thématiques (gestion de projet, énergie, eau, ressources et matériaux...), le suivi par un accompagnateur formé pour piloter la mise en place de démarche et une commission d'évaluation interprofessionnelle aux 3 étapes clef de l'opération

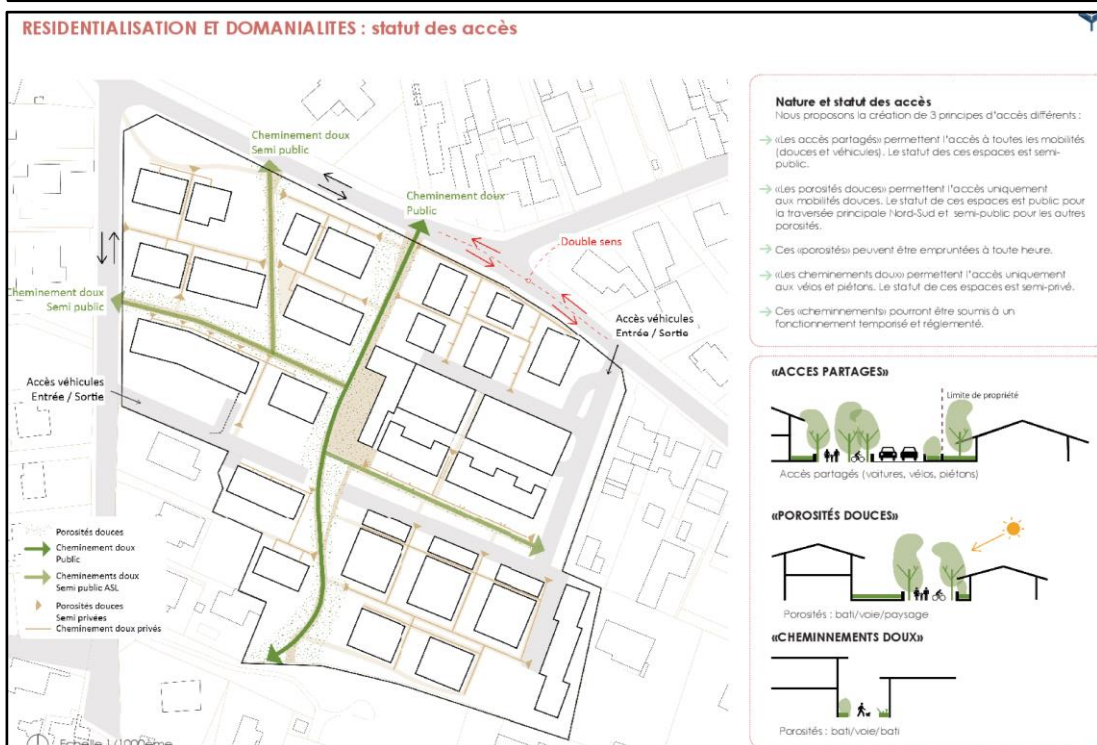
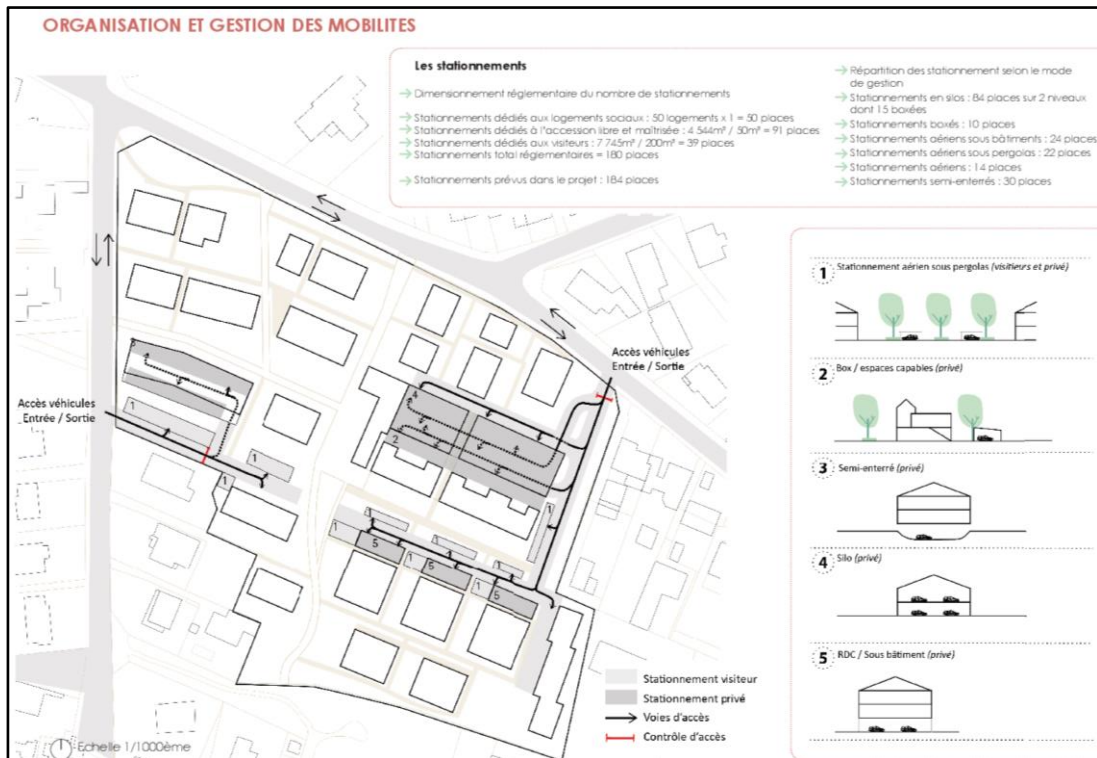
Il y a dans ce cadre, 4 niveaux de reconnaissance des projets (CAP, BRONZE, ARGENT, OR), chaque niveau étant déterminé en fonction des ambitions et des contraintes des projets.

Les déplacements :

L'organisation des flux véhicules, piétons cycles du projet reprend le fonctionnement initial de l'ancien CTM avec deux accès principaux, l'un situé rue de Hirigogne, l'autre rue des Quatre Cantons.

Pour la rue de Hirigogne, la Ville prévoit un réaménagement de la voirie permettant d'optimiser les déplacements et le stationnement. Cet aménagement prendra en compte la nécessité de ne pas impacter les accès aux maisons déjà en place sur cette rue.

Pour la rue des Quatre Cantons, il est prévu de déplacer l'accès actuel du site vers l'Est avec la création d'un double sens sur 50 mètres dans la rue des Quatre Cantons pour permettre l'entrée / sortie depuis ce point dans la partie de la rue qui est actuellement à sens unique.



Le projet a pour objectif de favoriser les déplacements alternatifs à travers la création d'un espace public central piéton et la mise en œuvre de cheminements déconnectés des voitures au cœur du projet.

La rue des Quatre Cantons dispose d'un aménagement cyclable. La majorité des bâtiments comporte des espaces de parkings vélos en ouvrage pour en faciliter la pratique.

Il faut noter que l'hypothèse d'une ouverture piétonne / cycle proposée au sud du projet vers les jardins du lotissement Dargains a été refusée par les propriétaires privés des lotissements Dargains et Hirigogne lors de la phase de concertation préalable. Le projet peut fonctionner sans cet accès qui n'était qu'une proposition à ce stade.

En matière de déplacement il est important de rappeler le cadre de la situation initiale du site avant son futur changement d'usage.

En effet, comme évoqué préalablement environ 150 agents ont occupé quotidiennement le site sur des horaires décalés avec certaines astreintes le week-end en saison.

Le Parc de véhicules techniques était composé d'environ 30 poids lourds et engins spéciaux et de 90 véhicules légers et fourgons dont une partie était stationnée en extérieur, l'autre au sein de parkings en superstructure dans les bâtiments 3 et 4 essentiellement (120 véhicules environ).

Cette description ne prend pas en compte le nombre des véhicules légers des agents que l'on peut estimer à environ 120 sur site, les zones de stationnement étant réparties dans le secteur « administratif » du site au droit des bâtiments 7 et 11 depuis l'accès rue de Hirigogne.

Le projet aujourd'hui développé prévoit l'arrivée d'environ 130 ménages soit une estimation d'environ 280 habitants.

S'il on reprend les taux de motorisation proposés en 2019 par l'INSEE (89 % de motorisation / 56% au moins une voiture / 32 % 2 voitures ou plus), il est possible d'imaginer un nombre total qui oscille autour de 150 voitures pour le futur programme des Quatre Cantons.

Le projet prévoit sur la base des calculs définis dans l'actuel PLU la création d'environ 184 places de stationnement dont 39 visiteurs.

3.3.1. DES AXES D'INNOVATION

Le projet retenu s'articule autour d'axes d'innovations :

- *La limitation de l'impact carbone :*

Le projet prévoit la récupération d'une partie des bâtiments existants pour en assurer leur transformation en logement, en espaces de stationnement ou pour des fonctions complémentaires tel qu'évoquées ci-avant. Le groupement EDEN est accompagné par la société R-USE spécialisée en ingénierie en réemploi de matériaux de construction.

Les places de stationnements seront réalisées en superstructures : au sein de la halle technique qui sera conservée, en rez-de-chaussée des bâtis ou en semi-enterré. Ce choix permet de limiter les terrassements et diminue le recours aux matériaux carbonés notamment en gros œuvre, qui auraient été nécessaires si le projet avait prévu un parking enterré pour l'ensemble de l'opération.

Cela permet également de réduire les nuisances liées au chantier par une diminution importante des rotations de camions.

Enfin il est prévu le recours à des matériaux de construction bio sourcés sur la base d'un développement de structures constructives mixtes béton / bois.

- *Le déploiement d'un projet à énergie positive :*

Le projet prévoit le déploiement d'un réseau de chaleur basse température collectif permettant d'assurer le chauffage des bâtiments via un mixte énergétique. En effet, ce chauffage est assuré par la mise en température du réseau via une chaufferie collective granulés bois, des panneaux solaires (photovoltaïque et thermiques) et l'installation de pompes à chaleur dans les bâtiments.

Innovation importante, ce réseau en période estivale sera également utilisé pour le rafraîchissement des bâtiments. Il ne s'agit pas d'une climatisation mais bien d'un système utilisant l'inertie du réseau (en partie enterré) pour participer de l'abaissement de la température des logements.

Ce système ne prévoit pas de recourir aux énergies fossiles et doit participer d'une gestion raisonnée de l'énergie.

- *La renaturation du site, suite à un travail important de désimperméabilisation :*

Le projet prévu va donc participer à la désimperméabilisation du site en :

- Enlevant la totalité des voiries et espaces de stationnement actuels,
- En assurant une gestion raisonnée des eaux pluviales notamment en favorisant, sur site, l'infiltration des eaux de pluies récupérées par les bâtiments et les espaces extérieurs ; ceci notamment par l'installation de noues et bassins paysagers,
- En permettant la plantation de nombreuses espèces végétales,
- En ayant recours, autant que faire se peut, à des matériaux favorisant une infiltration des eaux pluviales sur les espaces de cheminements piétons, cycles et véhicules,
- En recréant de la terre arable.

Sur ce point, le porteur de projet est accompagné d'une entreprise spécialisée avec pour objectifs de réutiliser une grande partie des terres du site en préparation des sols pour effectuer les futures plantations. Ceci doit permettre notamment de limiter l'apport de terres extérieures souvent issues de terrains agricoles en générant également un nombre limité de déplacements d'engins agricoles. Cette réutilisation passe notamment par l'intégration des broyats végétaux du site aux terres en place afin de recréer une terre fertile.

Pour ce qui est du travail de plantations, un travail fin sur la palette végétale (200 végétaux, hors plantes grimpantes, vivaces, bulbes, graminées, couvres sols et surfaces engazonnées) a été produit pour favoriser la plantation d'espèces locales adaptées en domaine privé et public ainsi que de nombreux arbres fruitiers permettra également l'installation, à terme, d'ilots de fraîcheur tenant compte des vents dominants. Il est prévu enfin la conservation d'une majorité des arbres du site (19 sur site actuellement).



	De l'Ouest	Palette maritime (ref : atlantique)	Palette ville jardin 'Riviera' (ref : jardin propriété au Nord du site)	Palette ville jardin champêtre (ref : maraîches, agroforesterie, contemporain)	De l'Est	Palette pour les noues
POST-PIONNIER		Pin maritime Chêne léger	Platane Pin parasol Chêne vert	Châtaignier Tilleul		
PIONNIER					Bouleau Saule	
LEGNIMINEUX (Appari d'arbuste)		Mimosa Arbre de Judée				
ARBRISSEAUX ET ARBUSTES		Arbousier Pittosporum	Lantana Ciste Buxus obtusifolia Genêt			
FRUITIERS			Néflier Avocatier Feijoa Régulier Grenadier	Yaki Cassis Pommier Prunier Noyette Framboisier Cassis Craisier Aronia		

Phase 3 - Offre finale _ 36

En chiffres :

Surface totale (site de projet) prise en compte : 20 698 m²

	SITE ACTUEL	LE PROJET
Surface perméable (pleine terre)	3 684 m ² soit 17.5 % du site	8 298 m ² soit 40% du site
Surface imperméabilisée (bâtiments, voiries, parvis...)	17 014 m ² soit 82.5 % du site	10 390 m ² soit 60% du site <ul style="list-style-type: none">- dont 5900 m² de surface bâtie- dont une partie de cette surface (cheminements, stationnements aériens) sera traitée pour assurer une infiltration des eaux pluviales oscillant entre 20 et 50%



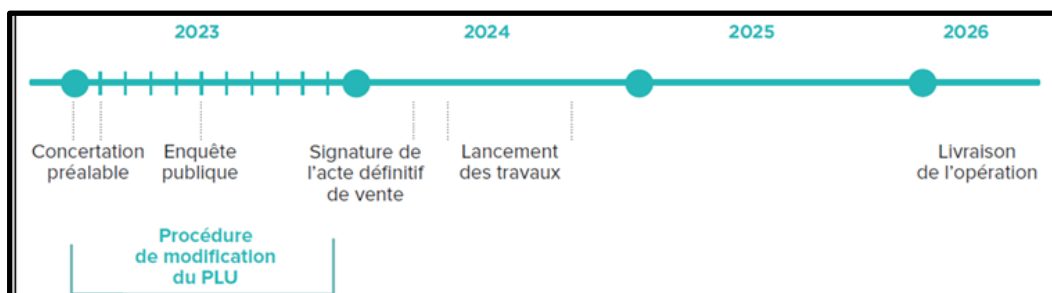
Projet de répartition des surfaces perméables. Source : Maitre d'œuvre.

- La résilience au changement climatique.

Le travail réalisé sur l'isolation des bâtiments, les matériaux et coloris utilisés ainsi que les plantations envisagées participent d'une forme de résilience au changement climatique. Au-delà des questions énergétiques présentées ci-avant, la gestion de l'eau est un sujet pris en compte bien en amont dans le projet. En effet, le projet prévoit de favoriser l'infiltration sur site des eaux pluviales issues des bâtiments et des espaces extérieurs via la création d'un réseau mixte de noues végétalisées de collecte et de stockage permettant l'infiltration dans le sol et d'une partie de structures réservoirs enterrées.

Calendrier prévisionnel du projet :

La modification du PLU objet du présent dossier fait partie intégrante du calendrier prévisionnel de l'opération.



3.4. L'ADAPTATION DU PROJET SUITE A LA CONCERTATION

Par délibération du 10 décembre 2022, le Conseil communautaire a engagé la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Anglet, défini ses objectifs et les modalités de la concertation préalable.

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

La concertation préalable s'est tenue du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus.

Par délibération du Conseil Communautaire du 4 mars 2023, la CAPB a dressé le bilan de cette concertation et notamment des deux phases d'ateliers publics qui sont venus compléter la mise à disposition du dossier de concertation à la Mairie et au siège de la CAPB.

Les observations / contributions du public ont principalement porté sur 4 grandes thématiques :

- L'opportunité du projet (notamment au regard de son contexte urbain, de ses dimensions et de sa dominante « logements ») ;
- La destination du projet (la question de l'adéquation du programme aux besoins locaux en logement ; la problématique des résidences secondaires et des locations saisonnières...) ;
- Les caractéristiques techniques du projet (le nombre et les types de logements ; les hauteurs et l'intégration paysagère du programme ; la place laissée aux espaces verts ; les espaces publics ; le traitement des eaux pluviales et usées ; les effets du programme sur la qualité de l'air...) ;
- La circulation et le stationnement (la question des flux susceptible d'être induits par le projet ; l'aménagement des rues avoisinantes ; le nombre de places de stationnement au sein / aux abords du projet ; l'intégration des différents types de mobilité ; une proposition de transports en commun...) ;
- La phase de travaux (flux, bruit...).

Enfin, les observations / contributions du public recueillies au cours de la concertation préalable ont permis d'alimenter les réflexions en vue d'ajuster le projet dans le sens d'une insertion encore renforcée du projet dans son environnement par :

- Un démontage complet du pylône et des antennes radiophoniques qu'il supporte ;
- Un recul et un abaissement des constructions au droit des maisons riveraines de la rue de Hirigogne ;
- Un ajustement des hauteurs du bâtiment longeant l'accès depuis la rue de Hirigogne ;
- La mise à l'étude de l'intégration d'une aire de jeux ;
- La mise à l'étude du réaménagement de la rue de Hirigogne.

Ces éléments ont été pris en compte par le porteur de projet et la Ville d'Anglet.

3.5. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU

3.5.1. L'EVOLUTION DES LIMITES DE ZONE

L'emprise foncière du CTM est classée dans le PLU en vigueur, en secteur UC1.

La zone UC est principalement résidentielle et se caractérise par des constructions à destination d'habitat continu, dégagant des jardins et des parcs qui constituent l'essentiel des espaces non bâtis. Le secteur UC1 correspond aux espaces de proximité des polarités principales et des axes structurants.

Le règlement du secteur UC1 présente certaines limites, vis-à-vis des enjeux urbains liés à la réhabilitation de cette friche (destinations autres que le logement interdites, hauteur des constructions limitée à R+1 ou R+2).

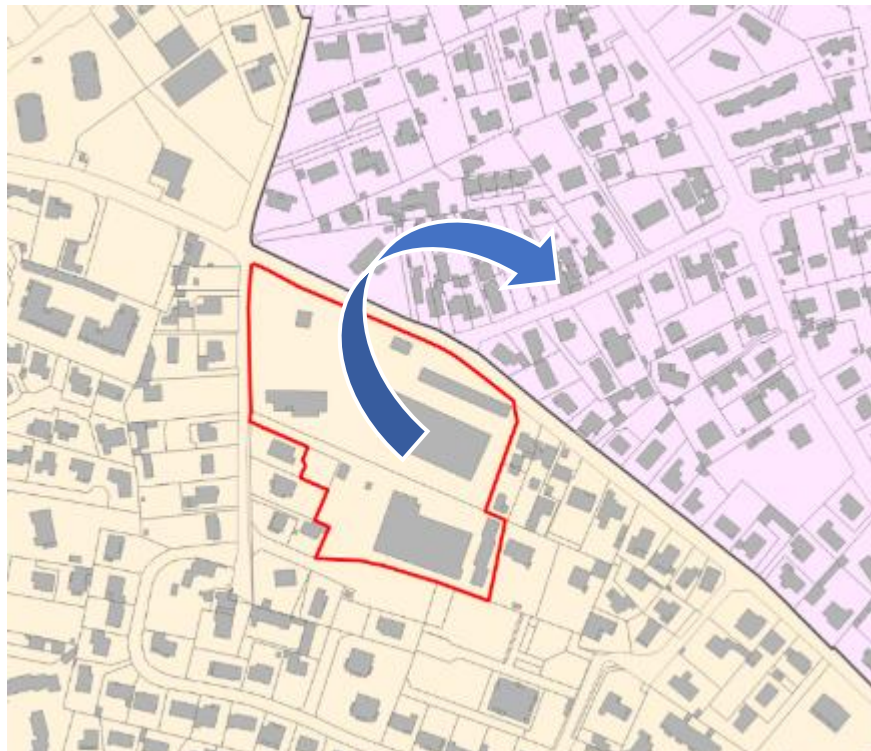
La réhabilitation de cette friche vers un aménagement urbain combinant à la fois la réalisation de logements et la désimperméabilisation/végétalisation de l'espace, nécessite de faire évoluer certaines règles du PLU en vigueur.

Le secteur UC1 est limitrophe de la zone UB. La rue des Quatre Cantons et la rue de Hirigogne au nord, définissent les limites entre ces deux zones.

La zone UB se caractérise par 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. Aussi, les règles d'urbanisme de la zone UB offrent un cadre favorable au projet urbain sur cet îlot du quartier des Quatre Cantons et permettent notamment d'accueillir des activités de services et de d'hébergement (co-living).

La collectivité souhaite ainsi faire évoluer le classement de l'emprise foncière du CTM (parcelles cadastrées section BW n° 354, 381 et 382) du secteur UC1 vers la zone UB, ce qui représente une surface d'environ 2,12 ha.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur (en orange le secteur UC1 et en rose la zone UB) faisant apparaître l'emprise du CTM. Source : APGL.



3.5.2. LA CREATION D'UN SECTEUR A PLAN DE MASSE N°21 QUATRE CANTONS

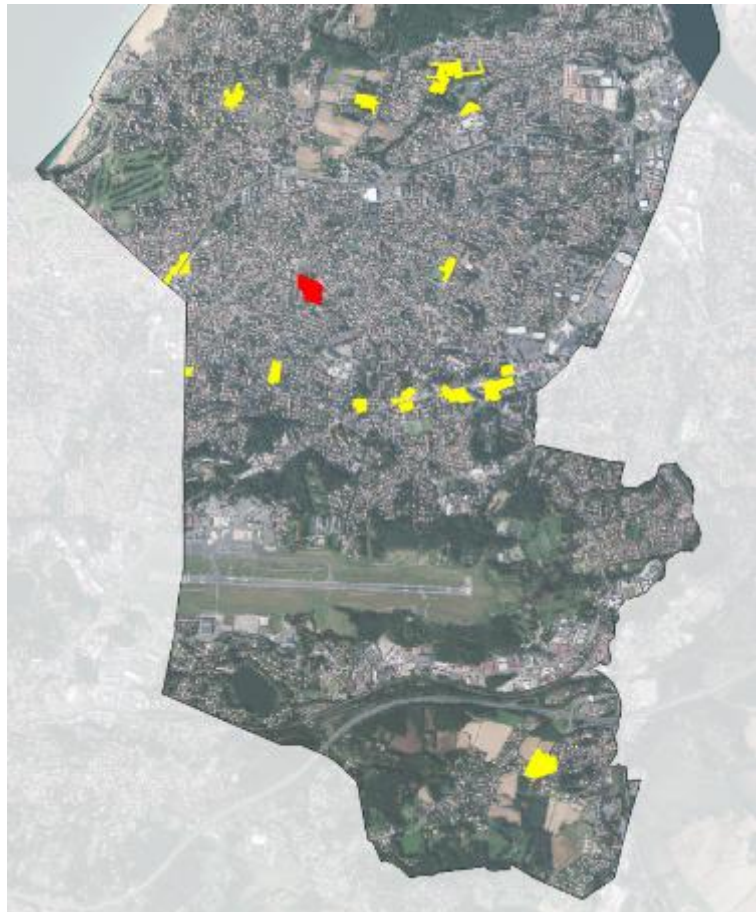
Le PLU en vigueur délimite une vingtaine de secteurs à plans de masse. Dans ces secteurs, des règles spécifiques peuvent être instaurées mais restent compatibles avec celles applicables à l'ensemble de la zone à laquelle il appartient.

Afin d'encadrer la mutation de cet îlot urbain du quartier des Quatre Cantons, la collectivité souhaite délimiter un secteur à plan de masse, reprenant l'enveloppe foncière des trois parcelles du CTM (parcelles cadastrées section AW n°354, 381 et 382).

Si l'esprit du projet de mutation de l'ancien CTM vers un programme mixte de logements et une désimperméabilisation du site, s'inscrit en cohérence avec les dispositions de la zone UB (mixité fonctionnelle, gabarit des constructions, aspect architectural), la définition d'un secteur à plan de masse permet d'ajuster les prescriptions règlementaires aux spécificités du lieu et d'assurer au mieux l'intégration des futurs aménagements et constructions, dans le tissu urbain existant.

Les prescriptions mises en place dans le secteur à plan de masse nouvellement créé (n°21 Quatre Cantons) sont destinées à se substituer aux dispositions particulières du règlement de la zone UB relatives :

- aux conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (article 3) ;
- 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).



Localisation des secteurs à plan de masse délimités dans le PLU en vigueur (en jaune) et du secteur à plan de masse n°21 Quatre cantons (en rouge) qu'il est projeté de créer. Source : APGL.

3.5.3. LA CREATION D'UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE N° S5

L'article L.151-15 du C.U. prévoit que le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU en vigueur, prévoit déjà la délimitation de 4 servitudes de mixité sociale. Ces servitudes avaient été délimitées sur la base de l'ancien article L.123-2b du C.U., qui correspond à l'actuel article L.151-15 du C.U..

Afin de s'assurer qu'une partie des logements créés sur le site seront des logements à prix maîtrisés, des logements locatifs sociaux, en accession aidée, la collectivité souhaite délimiter sur l'emprise foncière des trois parcelles du CTM (parcelles cadastrées section AW n°354, 381 et 382) une servitude de mixité sociale. L'instauration d'une servitude de mixité sociale sur ce secteur, affirme la contribution du PLU de la ville d'Anglet à la mise en œuvre du PLH 2021-2026.



Localisation des emplacements réservés aux servitudes de mixité sociale existants dans le PLU en vigueur (en bleu) et d'une nouvelle servitude de mixité sociale qu'il est projeté de créer sur le site de l'ancien CTM (en rouge). Source : APGL.

Il est proposé de créer un nouvel emplacement réservé constituant la servitude de mixité sociale n°S5 en application de l'article L.151-15 du C.U., et d'inscrire la règle suivante :

« En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, le *programme de logements* devra comporter :

- au moins 6% de logements en accession intermédiaire à prix maîtrisé,
- au moins 30% de logements en accession sociale à la propriété de type Bail Réel Solidaire,
- au moins 10% de logements locatifs sociaux en PLAI/PLUS. »

3.5.4. LES PIECES DU P.L.U. A MODIFIER

Au vue des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU d'Anglet, il est nécessaire de modifier les pièces suivantes du document :

- Le rapport de présentation (pièce 1),
- Le règlement écrit (pièce 3.1),
- La liste des emplacements réservés – Partie II : Les servitudes de mixité sociale (pièce 3.2),
- Le plan de zonage (pièce 4A-3 et 4A-5),
- Les secteurs à plan de masse (création de la pièce 4C-21).

4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. PROFIL ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE D'ANGLET

Ce chapitre présente une description synthétique du profil environnemental de la commune d'Anglet. Le profil environnemental du territoire est abordé sous différentes thématiques :

- la biodiversité ;
- le patrimoine paysager, bâti et architectural ;
- les risques, nuisances et pollutions ;
- les ressources naturelles.

En fonction de la localisation du site étudié, certaines thématiques seront détaillées dans le chapitre suivant et des zooms cartographiques seront faits afin de mieux apprécier la sensibilité environnementale du site.

4.1.1. CONTEXTE TERRITORIAL

La ville d'Anglet se situe au sein d'une conurbation de plus de 600 000 habitants, allant de Bayonne à San-Sébastien et qui géographiquement se trouve au croisement de deux axes européens :

- un axe Nord-Sud Lisbonne-Paris via Madrid et Bordeaux ;
- un axe Est-Ouest : Anglet – Vallée du Rhône via Toulouse.

La ville d'Anglet couvre une superficie de 26,93 km². Son développement urbain est récent au regard de ses deux villes voisines, Bayonne et Biarritz. Anglet a longtemps disposé d'un foncier disponible 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.

Ancienne bourgade maraîchère, Anglet a très vite grandi pour devenir aujourd'hui une ville de plus de 40 000 habitants située au cœur d'une agglomération.

La géographie et l'histoire de la ville d'Anglet ont été fortement marquées par les deux composantes paysagères majeures que sont l'océan et l'Adour. En tant qu'éléments de paysage et espaces de loisirs, ces deux espaces contribuent de manière déterminante à l'équilibre du cadre de vie urbain. Ils sont également des milieux naturels et des écosystèmes à part entière.

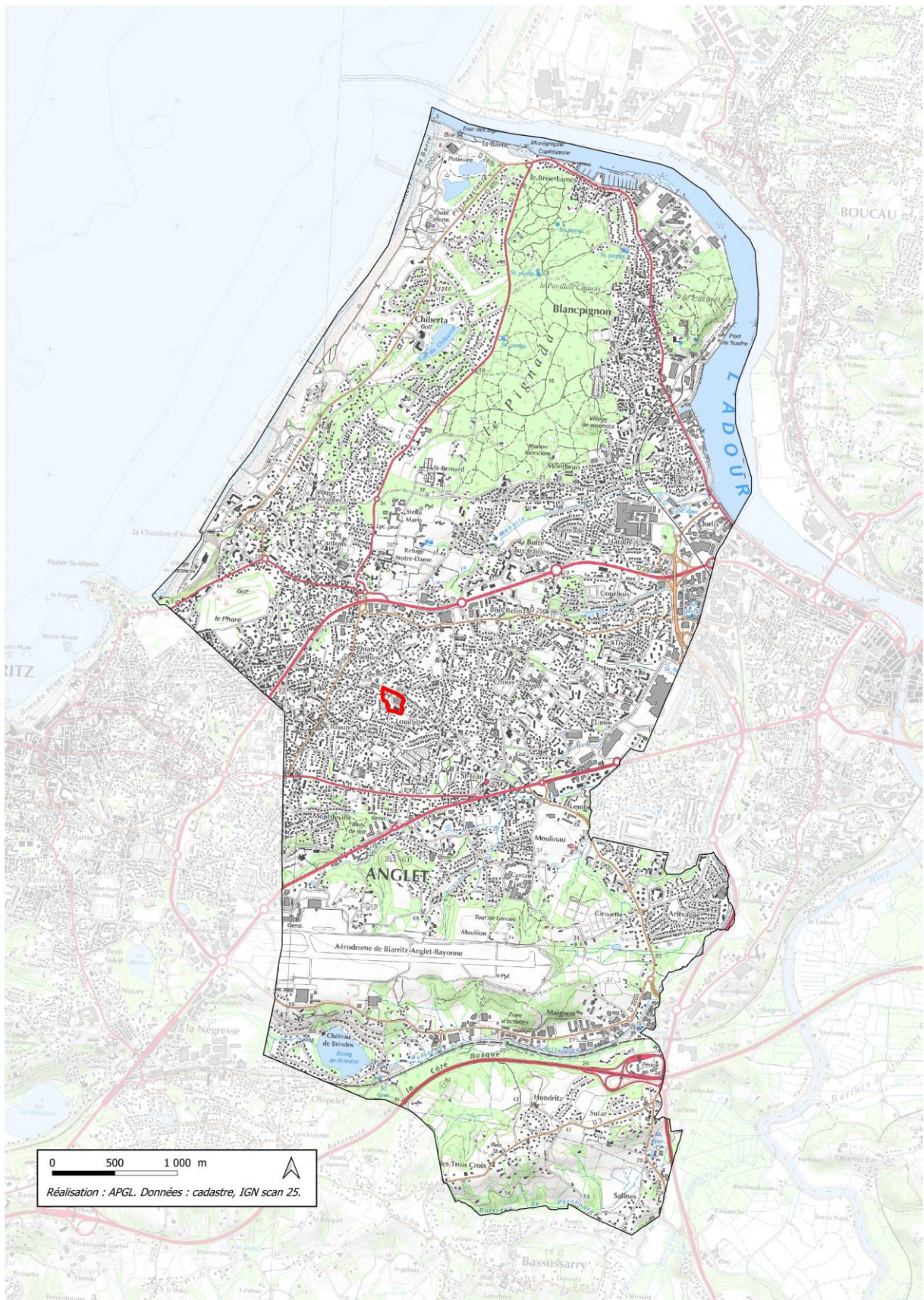
L'occupation du sol en 2020 sur la commune était répartie de la manière suivante :

- Zones urbanisées (code 11) : 1001 ha
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (code 12) : 528 ha
- Mines, décharges et carrières (code 13) : 23 ha
- Espaces verts artificialisés non agricoles (code 14) : 372 ha
- Terres arables (code 21) : 73 ha
- Prairies (code 23) : 89 ha
- Forêts (code 31) : 431 ha
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (code 32) : 27 ha
- Espaces ouverts sans ou avec peu de végétation (code 33) : 52 ha
- Milieux humides intérieurs (code 41) : 2 ha
- Zones intertidales (code 42) : 4 ha
- Eaux continentales (code 51) : 105 ha
- Eaux maritimes (code 52) : 1 ha

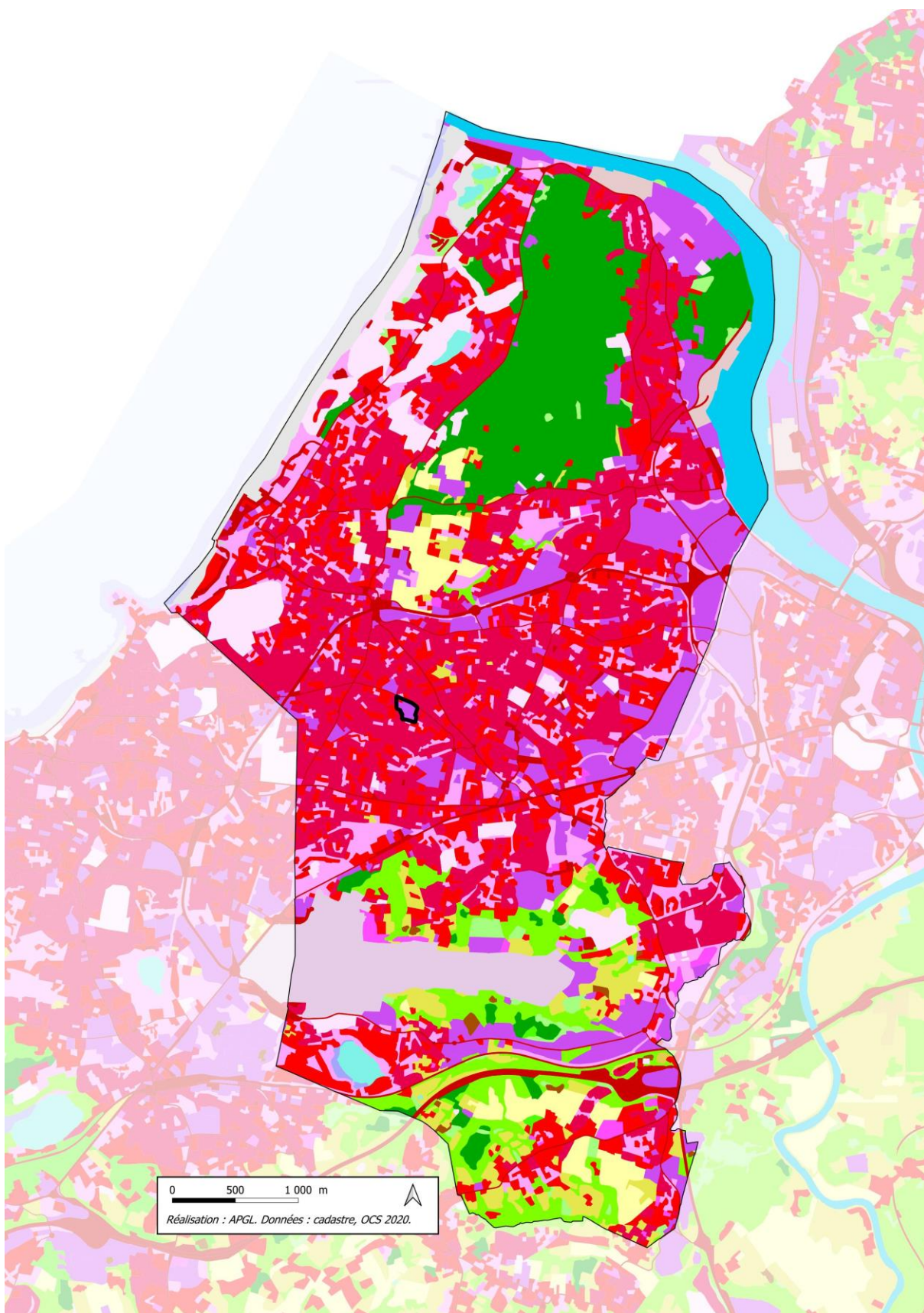
Les espaces artificialisés (code 1) représentent 71% du territoire, les espaces agricoles (code 2) 6%, les forêts et milieux semi-naturels (code 3) 19%, les milieux humides et surfaces en eau (code 4 et 5) 4%.



Localisation de la commune d'Anglet et de l'ancien centre technique municipal sur la photo aérienne de 2021.
Source : APGL.



Localisation de la commune d'Anglet et de l'ancien centre technique municipal sur le SCAN25. Source : APGL.



Localisation de la ville d'Anglet et de l'ancien centre technique municipal sur l'occupation du sol de 2020. Source : APGL.

111	tissu urbain continu
112	tissu urbain discontinu
121	zones industrielles, commerciales ou d'activite, équipements
122	reseaux routiers et ferroviaires et espaces associes
123	zones portuaires
124	aerports
132	decharges
133	chantiers
141	espaces verts urbains publics ou prives
142	equipements sportifs et de loisirs
211	terres arables hors perimetres d'irrigation
231	prairies
232	surfaces en herbe non agricoles
243	territoires principalement occupes par l'agriculture avec vegetation naturelle importante
311	forets de feuillus
312	forets de coniferes
313	forets melangees
322	landes et broussailles
331	plages, dunes, sable
332	roches nues
411	marais interieurs
511	cours et voies d'eau
512	plans d'eau
523	mers et oceans

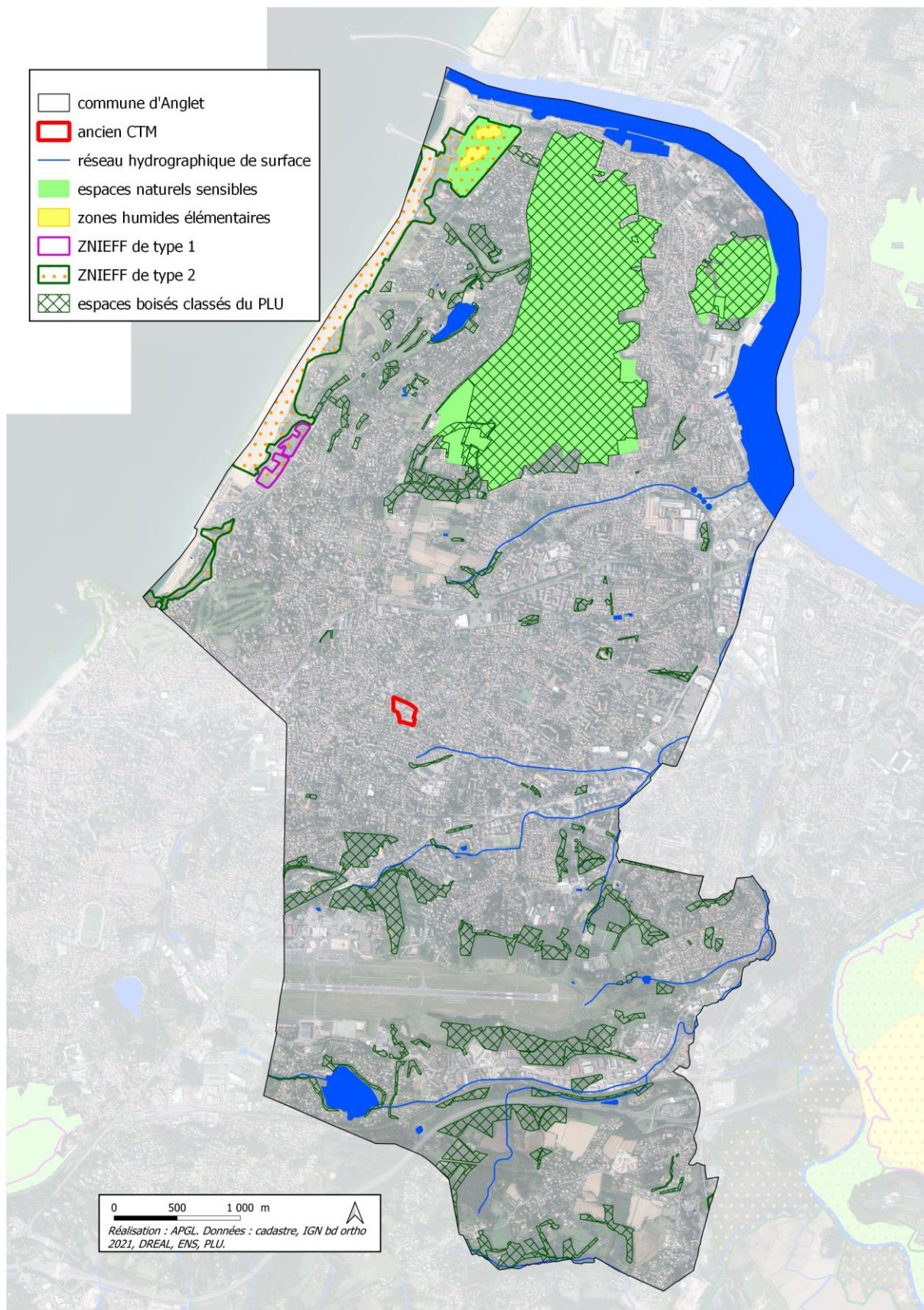
Légende de l'occupation du sol en 2020 sur la commune d'Anglet.

4.1.2. BIODIVERSITE ET PATRIMOINE NATUREL

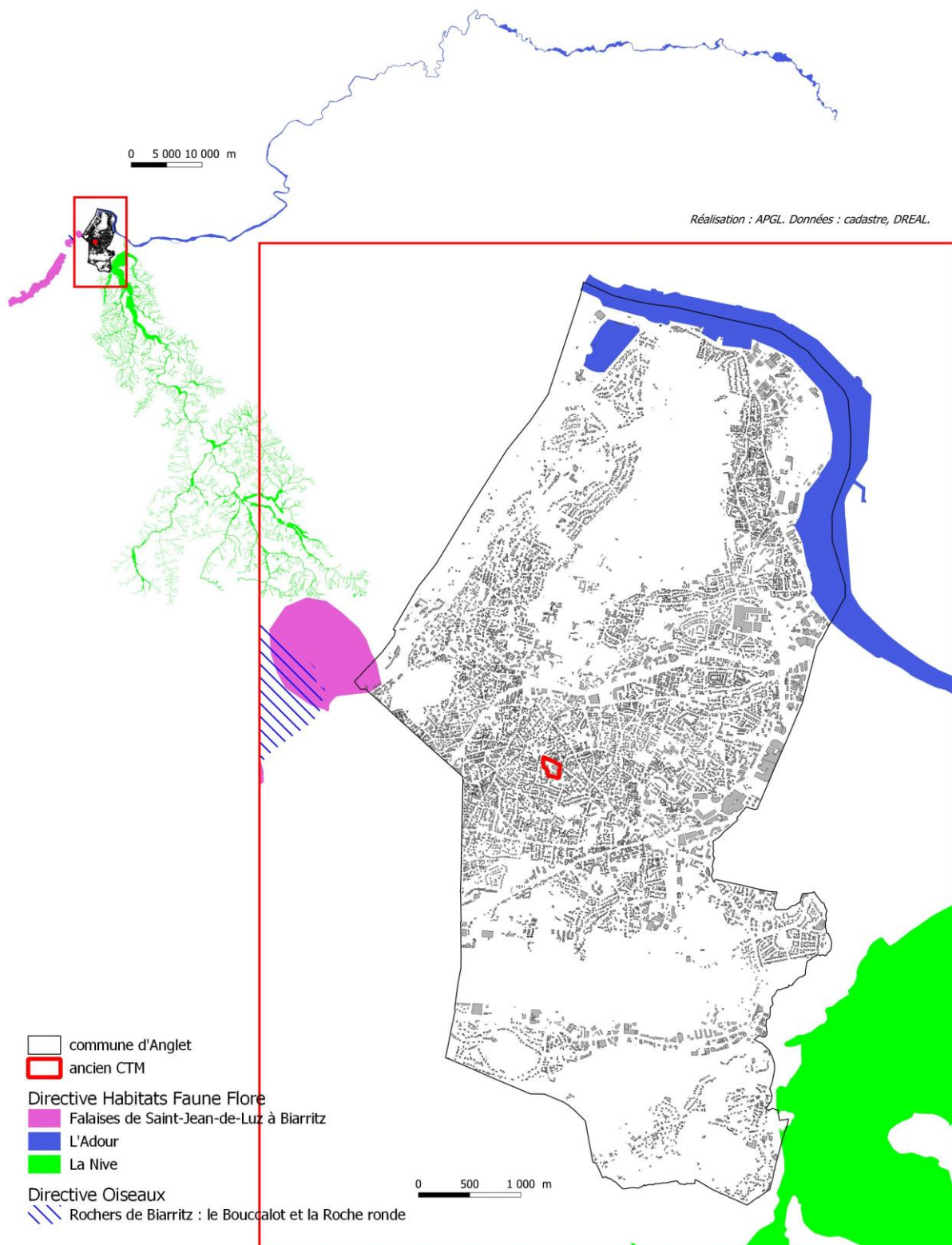
Réserve naturelle régionale ou nationale, parc naturel régional ou national	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, Zone importante pour la conservation des oiseaux	ZNIEFF1 720030103 Dune grise d'Anglet ZNIEFF2 720012824 Milieux dunaires entre l'Adour et les sables d'or ZNIEFF2 720012822 Milieux littoraux de Biarritz à la pointe de Sainte-Barbe ZNIEFF2 720012968 Réseau hydrographique des Nives
Arrêté de protection de biotope	
Espace naturel sensible	Trois sites inclus en totalité sur le territoire communal : la pineraie maritime du Lazaret, la pineraie maritime du Pignada, les dunes de la Barre.
Réservoirs/continuités écologiques repérés par un document de rang supérieur (SCoT ou SRCE)	Le SRCE Aquitaine relève l'intérêt du territoire pour : - les réservoirs de biodiversité des milieux côtiers (dunaires et rocheux) et les milieux humides L'Adour est identifié dans la liste des arrêtés du préfet coordonnateur du bassin Adour-Garonne comme étant des cours d'eau constitutifs de la trame bleue (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques).
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation ou repérées pas un document de rang supérieur	Zones humides élémentaires (eaux saumâtres et salées végétalisées). Intérêt du territoire pour la présence de zones humides notamment littorales (Natura 2000, ZNIEFF, ENS).
Forêt de protection / EBC	Le PLU identifie les espaces boisés significatifs (Loi littoral) en espaces boisés classés.

4.1.3. LES SITES NATURA 2000

Directive Habitat Faune Flore	L'Adour (FR-7200724) / Présent sur le territoire / Document d'objectifs (DOCOB) validé. La Nive (FR-7200786) / Présent sur le territoire / DOCOB validé. Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz (FR-7200776) / Présent sur le territoire / DOCOB validé.
Directive Oiseaux	Rochers de Biarritz : le Bouccalot et la Roche ronde (FR-7200776) / Présent sur le territoire / Document d'objectifs validé.



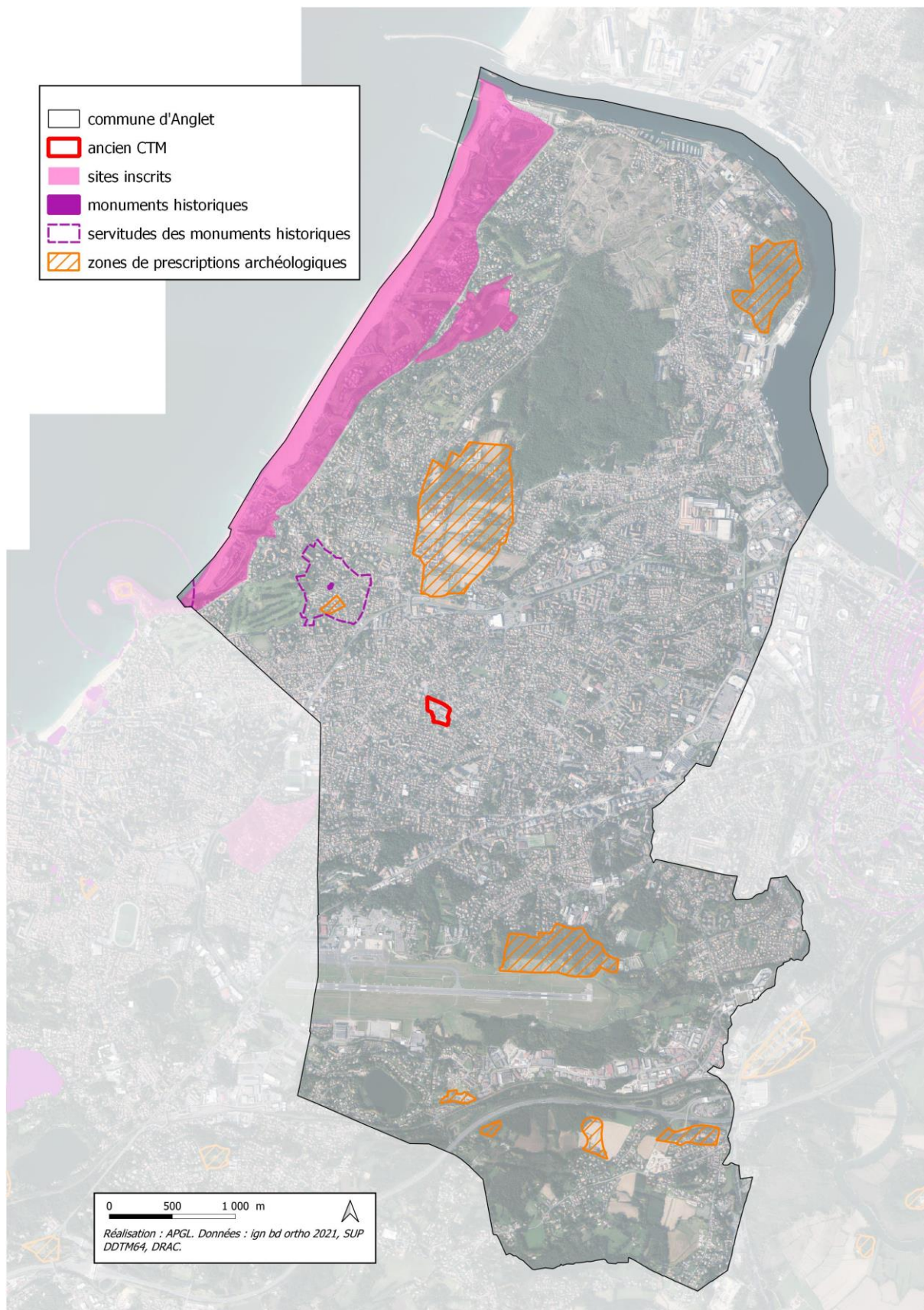
Le patrimoine naturel sur la commune d'Anglet et localisation de l'ancien centre technique municipal. Source : APGL.



Localisation des sites Natura 2000 sur la commune d'Anglet et localisation de l'ancien centre technique municipal.
 Source : APGL.

4.1.4. LE PATRIMOINE CULTUREL

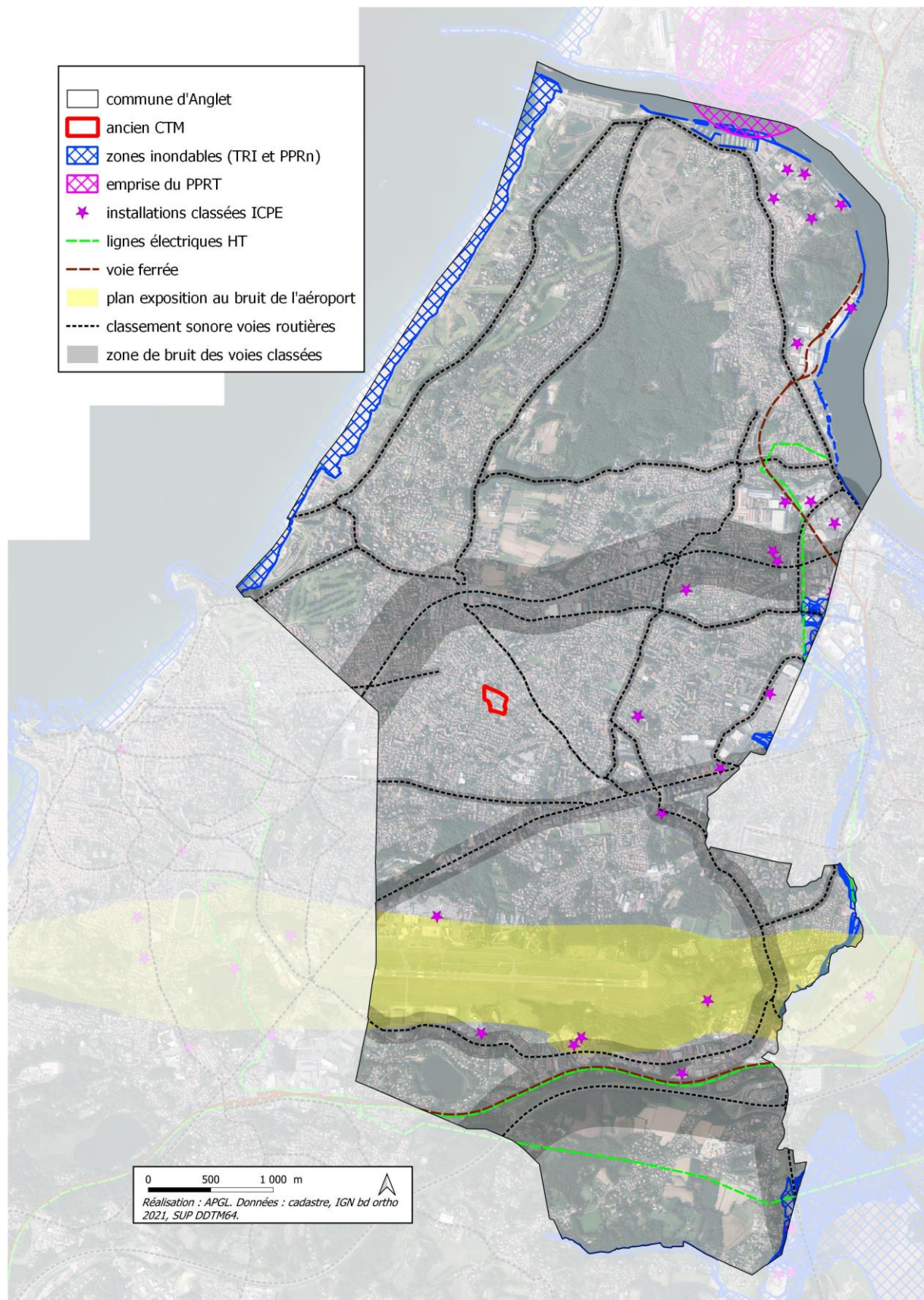
Monuments historiques	Un monument classé : l'église Sainte-Marie
Éléments inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO	
Zones archéologiques sensibles	8 sites faisant l'objet de prescriptions archéologiques sur la commune d'Anglet : cote 50, Hondritz, Notre Dame du refuge, le Lazaret, la Ballastère de Micoteau, rue du Colombier, tour de Lannes, Brindos-moulin.
Sites inscrits, classés	Deux sites inscrits : - pointe Saint-Martin, chambre d'Amour, Chiberta à la barre de l'Adour, - lac de Chiberta et une partie de ses abords.
ZPPAUP / AMVAP / SPR / PSMV / Plan paysage	
Autres patrimoines bâtis communaux à préserver	Patrimoine d'intérêt local inventorié dans les bases de données du ministère de la culture.



Le patrimoine culturel sur la commune d'Anglet et localisation de l'ancien centre technique municipal. Source : APGL.

4.1.5. LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

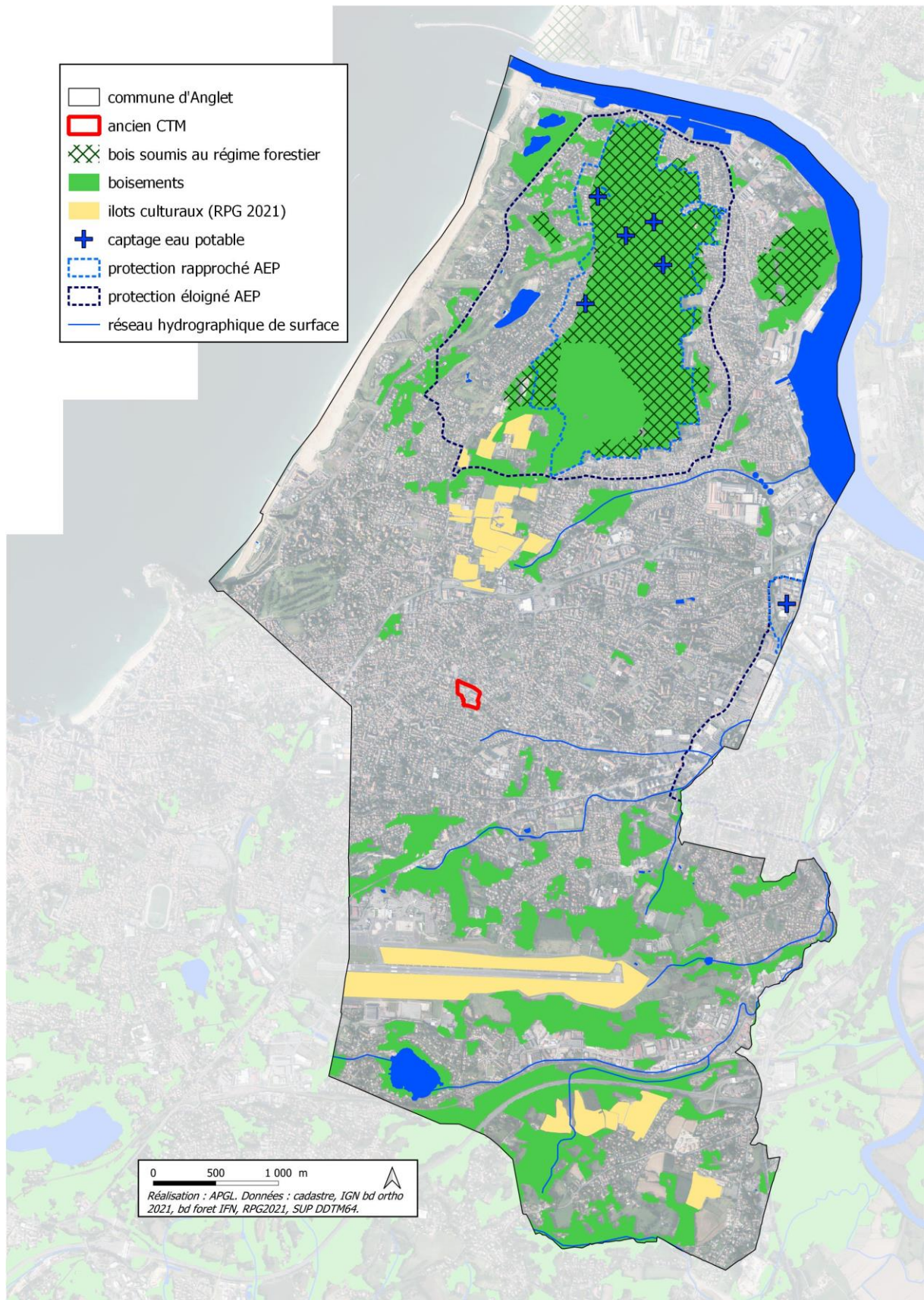
Plan de prévention des risques naturels	La commune d'Anglet est concernée sur une infime partie du territoire, en limite communale Est, par le PPRI de la commune de Bayonne approuvé le 23 juillet 2012.
Atlas départemental des zones inondables	
Risques ou aléas naturels	<p>Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) côtier basque (débordement des cours d'eau et submersion marine).</p> <p>Aléa de remontée des nappes phréatiques dans la vallée de l'Adour et quelques affluents.</p> <p>Aléa retrait-gonflement des sols argileux faible.</p> <p>Territoire en zone de sismicité de niveau 3 ou modérée.</p>
Risques technologiques, risques industriels ou miniers (ICPE, TMD, etc.)	<p>Plan de Prévention des Risques Technologiques LBC Bayonne Tarnos approuvé le 5 avril 2013 (risques industriels : effets thermique, surpression, toxique).</p> <p>Présence d'un plan particulier d'intervention.</p> <p>19 installations classées pour la protection de l'environnement dont 12 sont soumises au régime d'autorisation.</p> <p>Territoire soumis au risque de transport de matière dangereuse.</p>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore, arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ou plan de protection du bruit dans l'environnement	<p>La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 juin 2013 portant approbation des cartes de bruit stratégiques des routes départementales.</p> <p>La commune est traversée par la route départementale RD810, l'autoroute A63 et la voie ferrée.</p> <p>L'ensemble du territoire est concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Bayonne Anglet Biarritz.</p>
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)	<p>8 sites identifiés : ALVEA, Ancienne usine à gaz, anciennes tanneries de Montbrun, DASSAULT AVIATION, MOLINE, PROPHIL, station-service SOGARA, TOTAL FINA ELF France.</p> <p>1 secteur d'information sur les sols : ancienne usine à gaz (centre EDF/GDF).</p>
Anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)	361 sites dans l'inventaire historique des sites industriels et des activités de services.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières, ISDI	Déchèterie de l'ACBA.



Les risques, nuisances et pollutions sur la commune d'Anglet et localisation de l'ancien centre technique municipal.
Source : APGL.

4.1.6. LES RESSOURCES NATURELLES

<p>Qualité des cours d'eau identifiées par le SDAGE 2022-2027</p>	<p>1 masse d'eau de transition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - estuaire Adour aval : objectif bon potentiel écologique 2027, objectif bon état chimique 2015. Altérations significatives dus à l'aménagement du territoire, aux ouvrages de protection, et terres gagnées sur la mer. <p>2 masses d'eau côtières localisées sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - panache de l'Adour : objectifs de bon état écologique et chimique 2015. Absence de pressions significatives. - côte basque : objectifs bon état écologique et chimique 2015. Absence de pressions significatives. <p>3 masses d'eau rivière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nive du confluent du Latsa au confluent de l'Adour : objectif bon état écologique 2027, bon état chimique 2015. Altération de la morphologie élevée. - ruisseau d'Aritxague : objectif bon potentiel écologique 2021, bon état chimique 2015. Altération élevée de la morphologie. - ruisseau Urdainzko : objectif bon potentiel écologique 2027, objectif bon état chimique 2015. Pression significative due au rejet des stations d'épuration collective.
<p>Captage d'eau potable</p>	<p>Présence de 6 captages d'eau potable sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - puits des Pontots (1) - la barre (5). <p>Servitudes de protection des captages d'eau potable applicables.</p>
<p>Présence d'un captage prioritaire Grenelle</p>	
<p>Zonages réglementaires portant sur la qualité des eaux (-zone de vigilance pesticide, zone de vigilance nitrate, - zone sensible à l'eutrophisation, ZRE)</p>	<p>Fleuve de l'Adour classé en listes 1 et 2.</p>
<p>Ressource forestière</p>	<p>Forêt communale d'Anglet, Forêt départementale du Pignada, Forêt départementale du Lazaret. Application du régime forestier.</p>
<p>Ressource agricole</p>	<p>102 ha déclarés en tant qu'ilots culturaux au registre parcellaire graphique de 2021.</p>



Les ressources naturelles sur la commune d'Anglet et localisation de l'ancien centre technique municipal. Source : APGL.

4.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE

4.2.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Le site de projet se situe dans le quartier des Quatre Cantons. Le site étudié présente une emprise d'environ 2,12ha (parcelles cadastrées section BW n° 354, 381 et 382). Il correspond à l'emprise de l'ancien CTM de la ville d'Anglet.

Le site est bordé en limite Nord par la rue des Quatre Cantons et en limite Ouest par la rue de Hirigogne. Ce site s'inscrit dans un environnement urbain, dominé par des zones d'habitat résidentiel de logement individuel et de logements collectifs. Le tissu urbain est ponctué par des activités commerciales et des espaces verts urbains privés et publics.

Le site présente une légère pente, orientée nord-ouest / sud-est, d'environ 5 mètres de dénivelé.



Le périmètre de l'ancien CTM de la ville d'Anglet sur la photo-aérienne en 3D. Source : GoogleEarth.

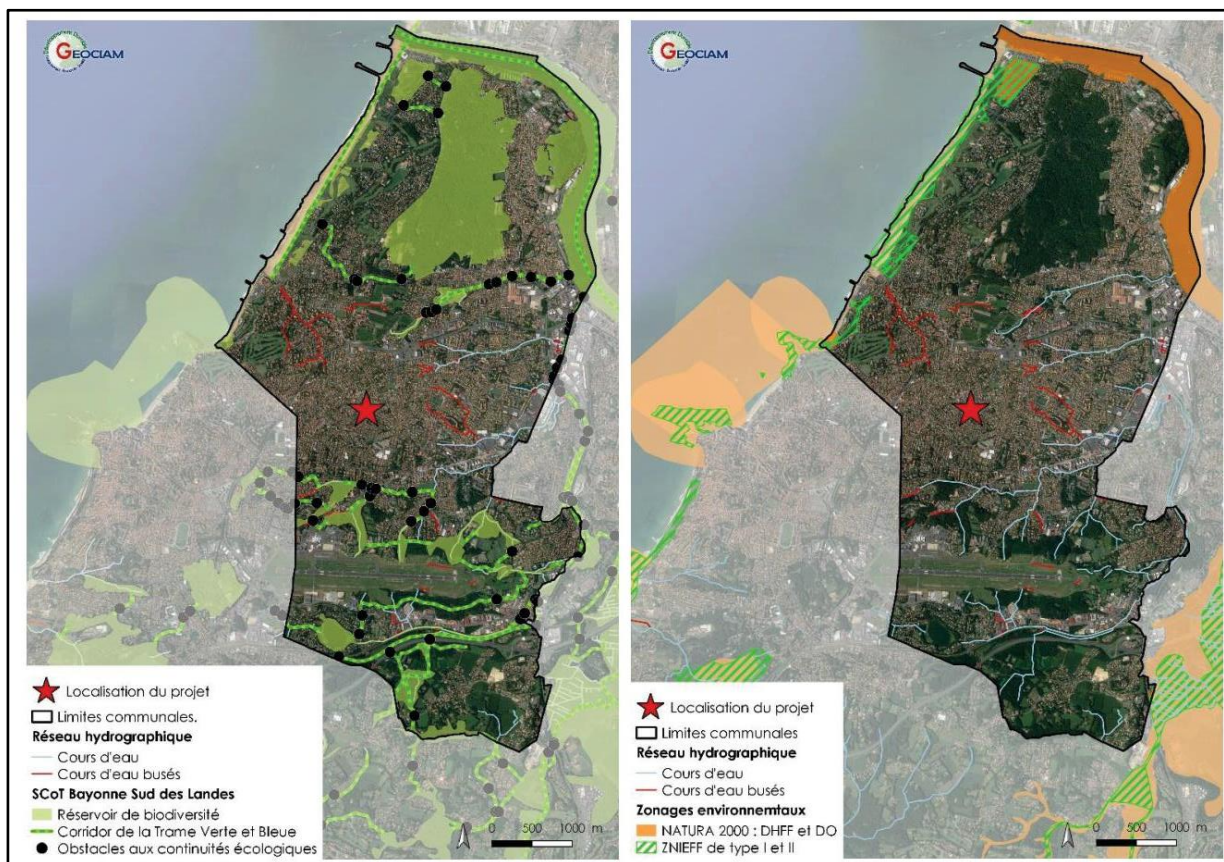
4.2.2. LE PATRIMOINE NATUREL

La collectivité a fait réaliser auprès d'un bureau d'étude un pré-diagnostic écologique du site.

Zonages environnementaux et continuités écologiques.

La zone de projet est localisée à près de 2 kilomètres d'un site Natura 2000 ou ZNIEFF. Inscrit au cœur d'une zone urbanisée sur la commune d'Anglet (à moins d'1 kilomètre de la mairie), le site d'étude ne présente aucune connexion hydro-écologique avec un zonage environnemental.

De la même manière, aucun élément de la Trame Verte et Bleue locale (réservoir, corridor) n'est identifié au droit ou à proximité du site d'étude. Ainsi, le site est intégré dans un secteur anthropique, fortement urbanisé.



Localisation par une étoile rouge de l'ancien CTM par rapport aux zonages environnementaux et aux continuités écologiques. Source : GEOCIAM.

Description des habitats, de la flore et de la faune rencontrés sur le site.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet, la Ville d'Anglet a commandé la réalisation d'un pré diagnostic écologique du site dont vous trouverez ci-dessous les principaux éléments d'analyse et de conclusion.

➤ Données bibliographiques naturalistes existantes

La consultation des données bibliographiques sur les plateformes de données naturalistes OpenObs, Faune Aquitaine, INaturaliste n'a pas permis de mettre en évidence la présence potentielle d'espèces faunistiques protégées sur le site ou à proximité directe.

Concernant la flore protégée, une espèce a été identifiée à proximité de l'ancien Centre Technique Municipal, il s'agit du Lotier hispide (*Lotus hispidus*), qui est protégé à l'échelle régionale. Cette espèce est localisée en contre-bas du site projet, au sud-ouest et au sud-est.

Ces observations ont été réalisées en avril 2021, par le CBNSA.

Localisation du Lotier hispide par rapport à l'emprise du projet. Source : GEOCIAM.



L'investigation de terrain, réalisée le 25 janvier 2023, n'a pas permis de contacter le Lotier hispide au niveau des points de contact répertoriés par l'OBV, en raison de la période d'inventaire peu propice à son observation. Par ailleurs, au sud-est de l'emprise projet, des travaux pour un projet immobilier ont été entrepris au droit du point contact du lotier.



Espace vert au sud-ouest de l'emprise projet. Travaux en cours au sud-est de l'emprise projet au droit du point de contact du lotier. Source : GEOCIAM.

Concernant l'emprise projet, le Lotier hispide est une espèce qui affectionne les terrains remaniés par l'Homme, les talus, les terres végétales mélangées, ainsi qu'une gestion soutenue visant à maintenir un milieu ouvert.

Cette espèce affectionne également l'exposition en plein soleil, orientée au sud. Ainsi les bandes végétalisées au nord de l'emprise projet, bordées par des arbres et haies de thuyas, ne sont pas susceptibles d'accueillir l'espèce. L'exposition au soleil n'y est pas favorable. Pour le talus au sud, la végétation herbacée est y plus dense.

Le Lotier hispide n'est donc pas susceptible d'être présent au droit de l'ancien CTM de la Ville d'Anglet.



Bande enherbée au sud. Source : GEOCIAM.

➤ Habitats et flore identifiés

Une prospection qualitative a été réalisée sur site le 25 janvier 2023 par temps nuageux et sec. La zone d'étude est occupée par l'ancien Centre Technique Municipal de la Ville d'Anglet, ainsi environ 80% du site est imperméabilisé (voirie, bâtiments).

Les bandes végétales enherbées bordant le site, ainsi que le jardin de l'ancienne maison du gardien, se composent principalement de Ray grass (*Lolium perenne*), de Grand oseille (*Rumex acetosa*), de Trèfle rampant (*Trifolium repens*), de Sporobole d'Inde (*Sporobole indicus*), de mousse, de Ficaire fausse-renoncule (*Ficaire varia*),

Des haies arbustives/arborées présentes au niveau des bandes végétalisées, ainsi que des alignements d'arbres sont présents au droit de l'emprise projet. Les essences observées sont principalement ornementales : thuya (*Thuja sp.*), Arbre des Hottentots (*Pittosporum tobira*), elaeagnus (*Elaeagnus sp.*), Liquidambar (*Liquidambar styraciflua.*), Platane commun (*Platanus hispanicus*)... .

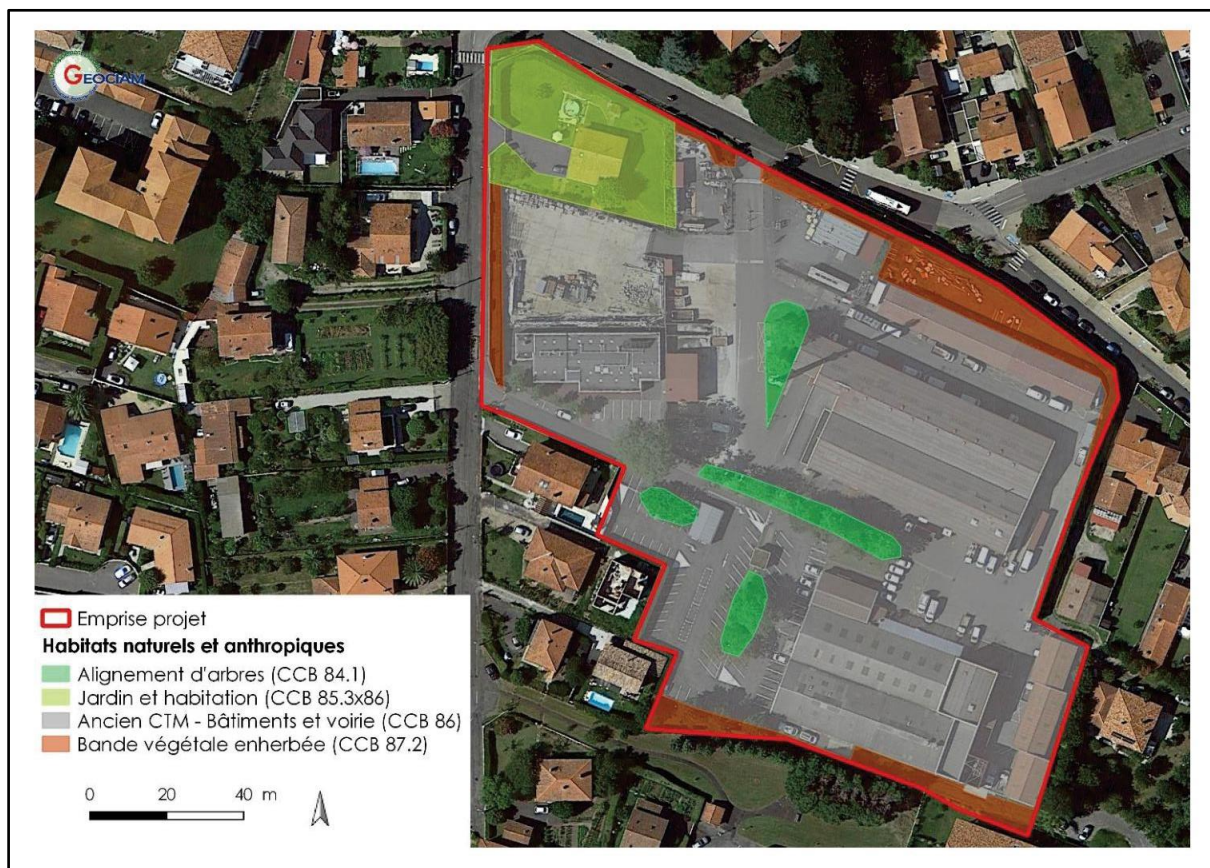
NB : L'investigation au niveau du jardin a été réalisée en bordure de l'habitat. En effet, l'ancienne maison du gardien n'était pas accessible.



Bâtiments et voirie. Jardin et ancienne maison du gardien. Source : GEOCIAM.



Bande végétale enherbée au nord et haie de thyuas. Alignement de liquidambar au centre de l'emprise projet.
Source : GEOCIAM.



Carte des habitats naturels et anthropiques. Source : GEOCIAM.

NB : L'investigation de terrain permet de mettre en évidence l'absence de zone humide au droit du site de l'ancien CTM, compte tenu de sa localisation et de sa nature. A noter également que les SAGE Côtiers Basques et Adour Aval n'identifient aucune zone humide au sein de la zone prospectée.

➤ Faune contactée et potentielle

La zone projet est occupée par l'ancien Centre Technique Municipal, en grande partie imperméabilisée (bâtiments et voirie) et enclavée dans un secteur urbain dense (quartier des 4 Cantons).

Au moment de l'investigation de terrain, une espèce a été identifiée en vol au-dessus du site d'étude, il s'agit du Pigeon biset (*Columba livia*).

Mammifères : Le site d'étude est enclavé dans un secteur densément urbanisé, entre des voies de circulation, des maisons individuelles et des logements collectifs. Un grillage à petites mailles et des portails sécurisent le site et limitent l'entrée et la sortie des grands et petites mammifères.

Grillage. Source : GEOCIAM.



En ce qui concerne les chiroptères, ces espèces affectionnent les paysages semi-ouverts, présentant une forte diversité de milieux naturels (bocages, abords des grands parcs, jardins...). La localisation et les habitats au droit l'emprise projet ne sont pas favorables à la présence des chiroptères sur le site.

Reptiles et amphibiens : Les haies arbustives et le jardin de l'ancienne maison du gardien peuvent abriter des reptiles tels que le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*). Les amphibiens (complexe *Pelophylax*, crapaud commun ...) quant à eux préféreront les milieux plus humides et végétalisés, leur présence n'est donc pas jugée potentielle au droit de l'ancienne CTM.

Insectes : D'une manière générale, le jardin et les haies arbustives sont favorables à la présence de l'entomofaune pour l'alimentation et le transit. En effet, les espèces végétales ornementales et mellifères qui y sont présentes, participent au nourrissage et au refuge des insectes.

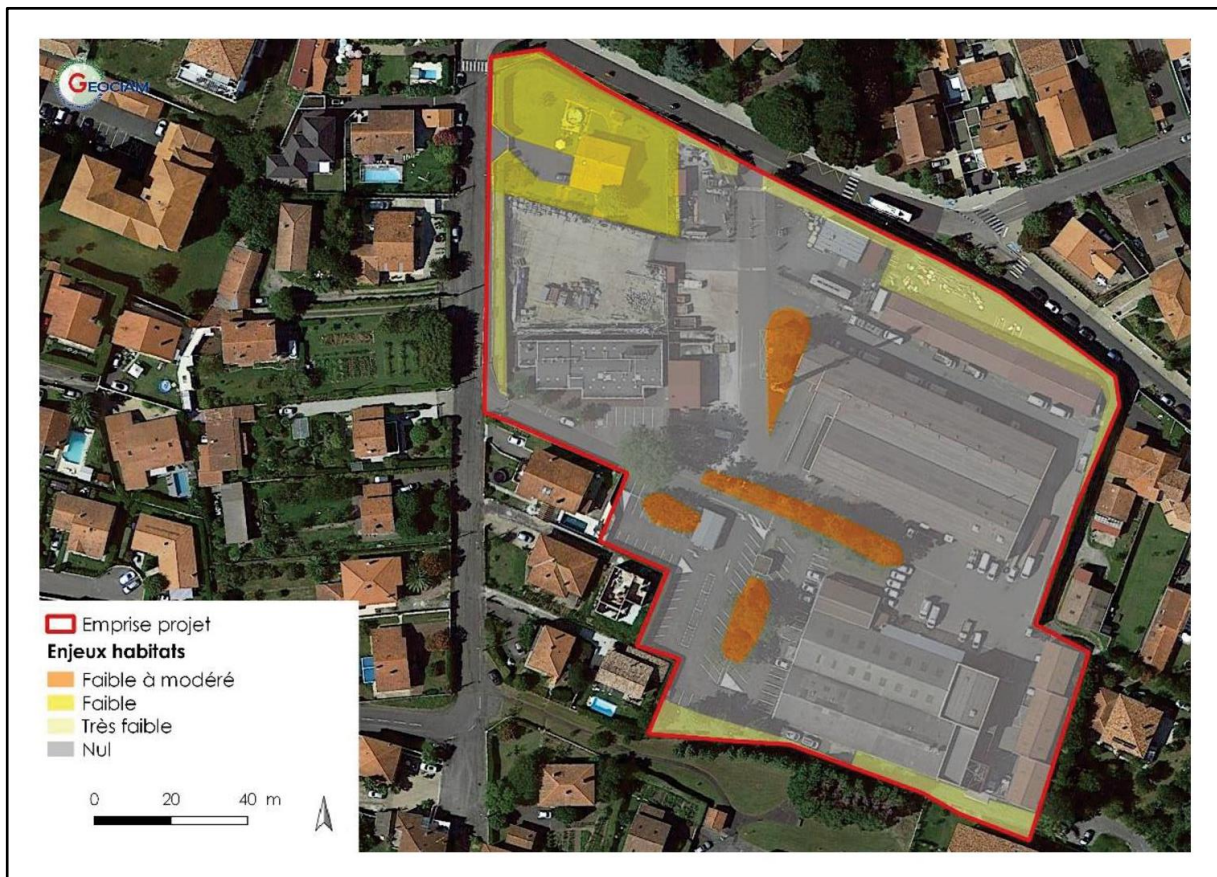
Oiseaux : Les arbres sont susceptibles d'accueillir l'avifaune pour le repos et le transit des individus. Un Pigeon biset a été observé en vol, au-dessus de l'emprise projet.

Toutefois, les oiseaux préféreront les milieux naturels et boisements d'arbres mûres au niveau des espaces plus végétalisés et des réservoirs de biodiversité présents au sud, à proximité de l'aéroport de Biarritz : Bois de Montdeville, Moulin de Sault, Mauléon, Bellevue et Girouette.

Les enjeux concernant la faune restent très faibles. Ils sont notamment liés à la présence d'arbres, de haies et d'un jardin, composés d'une végétation herbacée spontanée et d'espèces ornementales. Le site peut potentiellement abriter quelques espèces communes et adaptées au contexte urbain, pour la réalisation de leur cycle biologique (transit, repos, alimentation). Toutefois, au regard de la localisation et de la description du site, enclavé par des voies de circulations, des logements collectifs et des habitations individuelles (Quartier des Quatre Cantons), et bordé par des grillages et portails qui limitent l'accès au site, les espèces préféreront les espaces naturels et les milieux boisés plus au sud.

➤ Bioévaluation

Habitat naturel	Code CORINE	Statut	Etat de conservation	Zone humide	Représentativité de l'habitat	Enjeux locaux de conservation
Alignement d'arbres	84.1	/	Moyen	Non	3,8 % (~0,08 ha)	Faible à modéré
Habitations et jardin	86x85.3	/	Moyen	Non	8 % (~0,17 ha)	Faible
Bande végétale enherbée	87.2	/	Dégradé	Non	7,6 % (~0,16 ha)	Très faible
Ancien CTM (Bâtiments et voirie)	86	/	/	/	80 % (~1,7 ha)	Nul

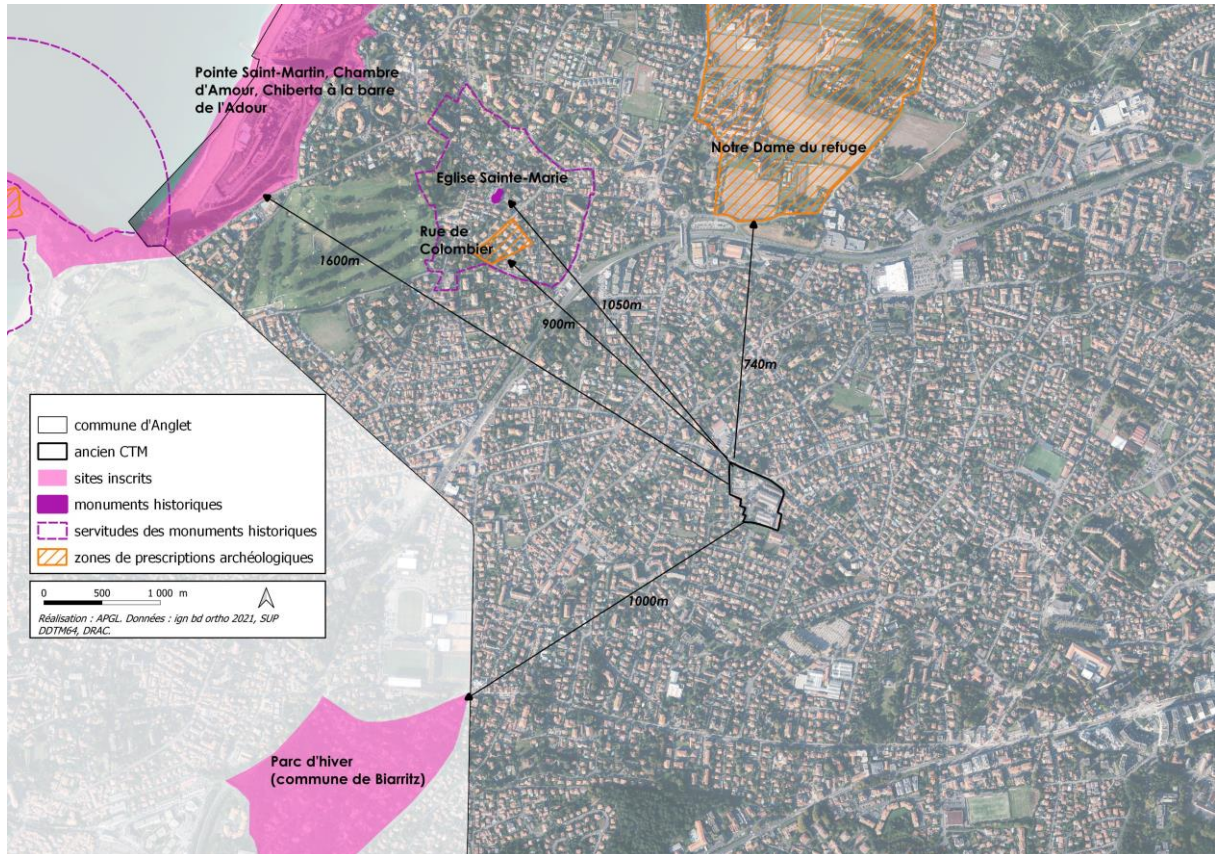


Carte des enjeux habitats. Source : GEOCIAM.

4.2.3. LE PATRIMOINE CULTUREL

L'emprise du projet n'est pas localisée dans un des nombreux périmètres de préservation/valorisation du patrimoine bâti, paysager ou archéologiques, présents sur la commune d'Anglet.

Le site de projet est situé à plus d'un kilomètre des sites inscrits et des monuments historiques.



Localisation du site de projet par rapport aux périmètres du patrimoine culturel. Source : APGL.

L'environnement immédiat du site est dominé par de l'habitat individuel et collectif, dont l'aspect architectural des constructions reprend les grandes lignes de l'habitat traditionnel basque (aspect des toitures et façades, couleurs des boiseries, etc.).

4.2.4. LES RESSOURCES NATURELLES

La ressource foncière

L'emprise du projet se situe dans un environnement en totalité urbanisé qui fait l'objet d'un classement en zone urbaine du PLU. Le site ne présente pas d'enjeu vis-à-vis des activités agricoles ou forestières. Les zones agricoles et naturelles du PLU, identifiant des enjeux pour la valorisation de la ressource foncière sont distantes de la zone de projet.

La réhabilitation de cette emprise foncière artificialisée d'environ 2,12 ha qui jusqu'en 2021, était utilisée comme centre technique municipal par la ville d'Anglet, présente un fort enjeu en matière de renouvellement urbain pour la collectivité. Le site ne présentant plus d'usage, la réutilisation de cette emprise permet de prévoir de nouveaux aménagements sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Hydrographie

Aucun cours d'eau n'est présent sur l'emprise du projet ou à proximité immédiate. Le cours d'eau le plus proche du site d'étude est identifié à plus de 800 mètres à l'est. Il s'agit du ruisseau Labarthe, un affluent indirect du ruisseau Aritxague, situé à environ 2 kilomètres de la zone projet. Le ruisseau d'Aritxague mesure environ 8 km de long et se jette en rive gauche dans le fleuve « L'Adour ».



Le réseau hydrographique. Source : GEOCIAM.

Les objectifs fixés dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Adour Garonne 2022-2027 pour ce ruisseau au niveau de la zone projet (code FRFRT7_2), sont de conserver un bon état chimique (sans molécules ubiquistes) atteint en 2015 et de conserver un bon potentiel écologique atteint en 2021.

Toutefois, à noter que le ruisseau Aritxague subit des pressions liées à l'altération hydromorphologique et aux régulations des écoulements :

- altération de la morphologie : élevée ;
- altération de l'hydrologie : modérée ;
- altération de la continuité : minime.

Objectifs d'état de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)		Etat de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)	
Objectif état écologique	Objectif état Chimique (sans ubiquistes)	Etat écologique	Etat Chimique (sans ubiquistes)
Bon potentiel 2021	Bon état 2015	Bon	Bon

Source : SIEAG.

L'emprise du projet n'est pas localisée dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable. Le captage « Pontots » est situé à environ 2300 mètres à l'Est et le captage « la Barre F5 » est situé à environ 2950 mètres au nord.

4.2.5. LES RISQUES

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau de la commune de Bayonne (approuvé le 23 juillet 2012), s'applique en partie sur le territoire angloy, à l'est au niveau du centre commercial BAB2 et du quartier Sutar. Par ailleurs, la commune d'Anglet est soumise au TRI du Côtier Basque pour un risque de submersion marine au niveau du front de mer.

La zone projet est identifiée en dehors de tout risque d'inondation, lié aux débordements de cours d'eau et aux submersions marines.

La zone du projet est soumise :

- au risque sismique (3 : modéré) ;
- au risque de retrait et de gonflement des argiles (risque moyen).

Le territoire communal est en partie concerné par le PPRT de l'entreprise LBC située sur la commune de Tarnos, mais la zone de projet n'est pas concernée par cette servitude.

4.2.6. LES NUISANCES

Le territoire communal est soumis à différentes sources de nuisances.

- Le territoire est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Biarritz-Pays Basque, mais la zone de projet n'est pas impactée et est située à plus de 1500 mètres de cette servitude.
- De nombreuses infrastructures de transport terrestre font l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 03 juin 2019. Le classement distingue 5 catégories de voies, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Ces classements induisent des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voies à l'intérieur desquels la construction de bâtiments sensibles est soumise à un isolement acoustique renforcé (bâtiment d'habitation, établissement d'enseignement, etc.).

Les voies classées les plus proches de la zone de projet sont la rue des Cinq Cantons (catégorie 5, 10 mètres), l'avenue de Laroche foucauld (catégorie 4, largeur 30 mètres), l'avenue de Biarritz (catégorie 4, largeur 30 mètres), la RD 810 (catégorie 3, largeur 100 mètres), la RD260 (catégorie 2, largeur 250 mètres).

L'emprise du projet n'est pas concernée par les zones de bruit que génèrent ces voies classées.

La voie ferrée Hendaye-Bordeaux et l'autoroute A63, sont situées à plus de 2,5 km au sud de la zone de projet.

- Le territoire est traversé par plusieurs lignes aériennes à haute tension (63 kv) qui génèrent des servitudes d'utilité publique. Ces infrastructures de transport d'énergie ne concernent pas la zone de projet.

4.2.7. L'ACTIVITE DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

Installation classée pour la protection de l'environnement

Comme indiqué dans la présentation du site, l'ancien CTM de la ville d'Anglet est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Les décisions préfectorales datent de 1986 (récépissé n°86/IC/029 du 07 mars 1986) et de 1987 (récépissé n°87/IC/080 du 20 février 1987). Les activités mentionnées sont le dépôt de liquides inflammables (réservoir de carburants de 30 m³) et une installation de distribution (débit horaire de 6 m³/h). D'autres activités étaient mentionnées : atelier de mécanique réparation et entretien de véhicules, atelier de menuiserie, dépôt de pneus neufs, atelier de tôlerie carrosserie et plomberie-serrurerie, dépôt d'huiles usagées et de peinture routière, parc de stationnement ouvert, installation de compression.

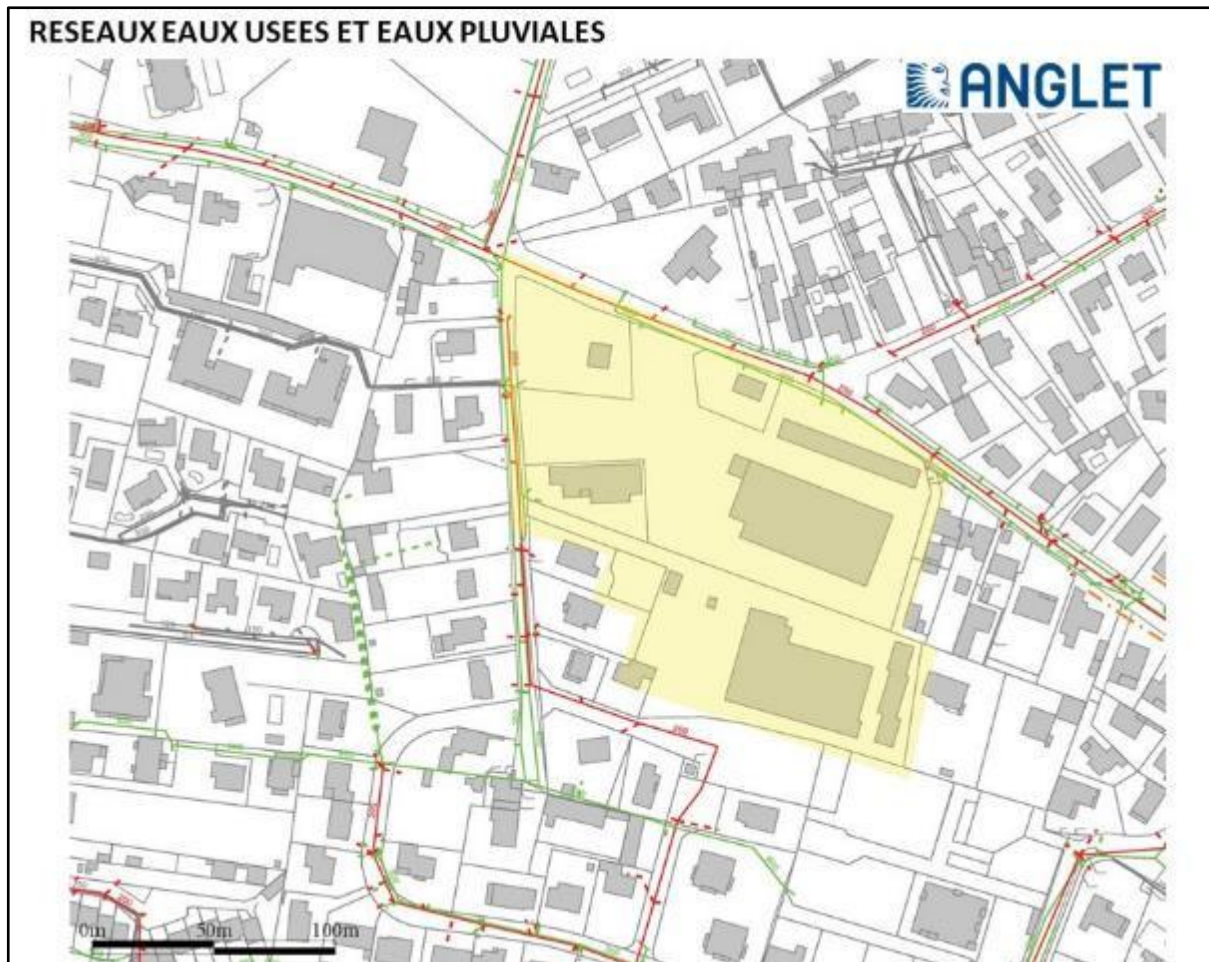
Pollution des sols

En matière de pollution des sols, le site de l'ancien CTM, est listé dans les bases de données des anciens sites industriels ou activités de service (BASIAS). Cette base de données recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes. L'ancien CTM est recensé sous l'identifiant AQI6403409.

4.2.8. LES RESEAUX PUBLICS

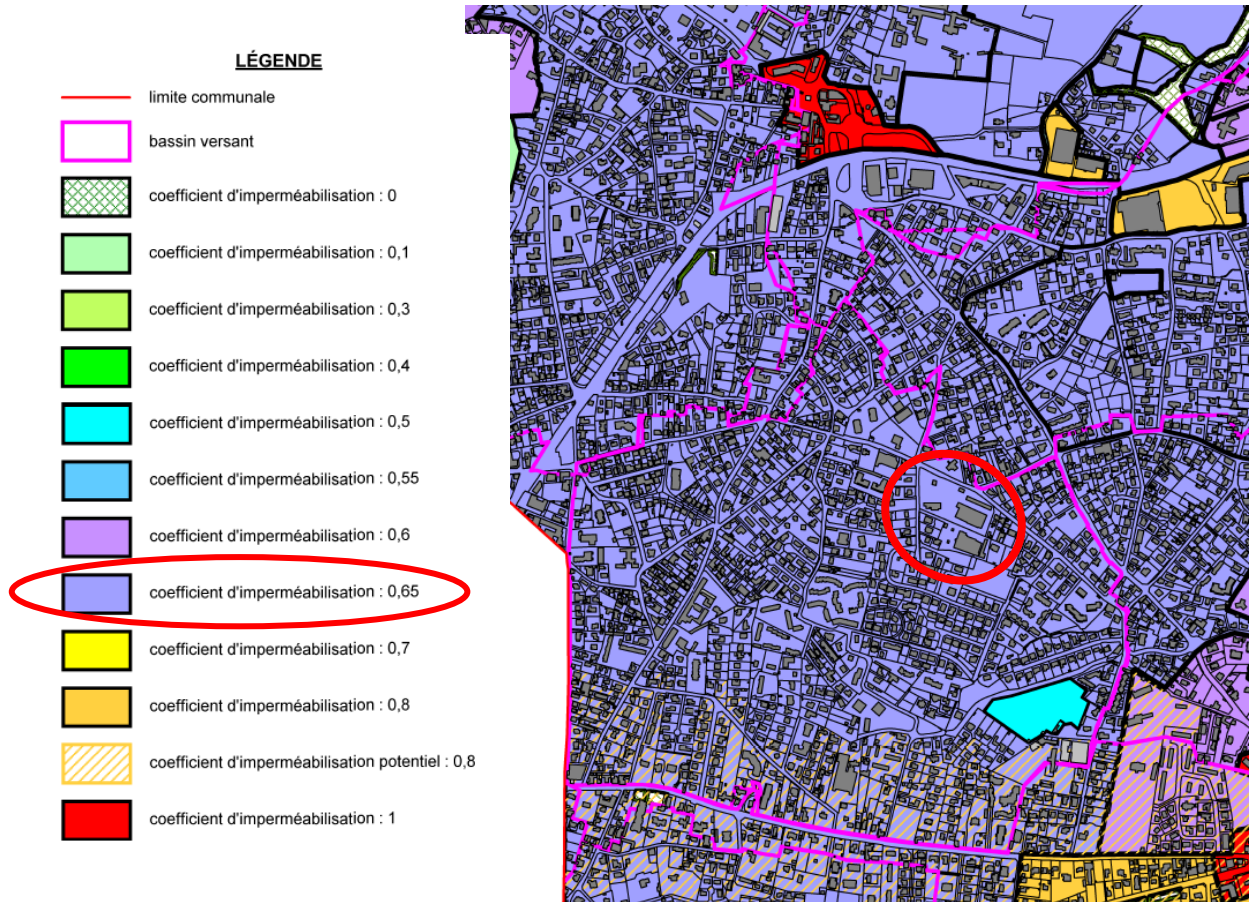
L'ancien CTM possédait avec sa fermeture, tous les raccordements aux réseaux publics d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'électricité, de gaz et de télécoms. Ces raccordements permettaient le fonctionnement du site qui accueillant environ 150 agents.

Les principaux réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales sont situés en chaussée tout autour du site et notamment rue des Quatre Cantons (rouge le réseau eaux usées, vert le réseau eaux pluviales).



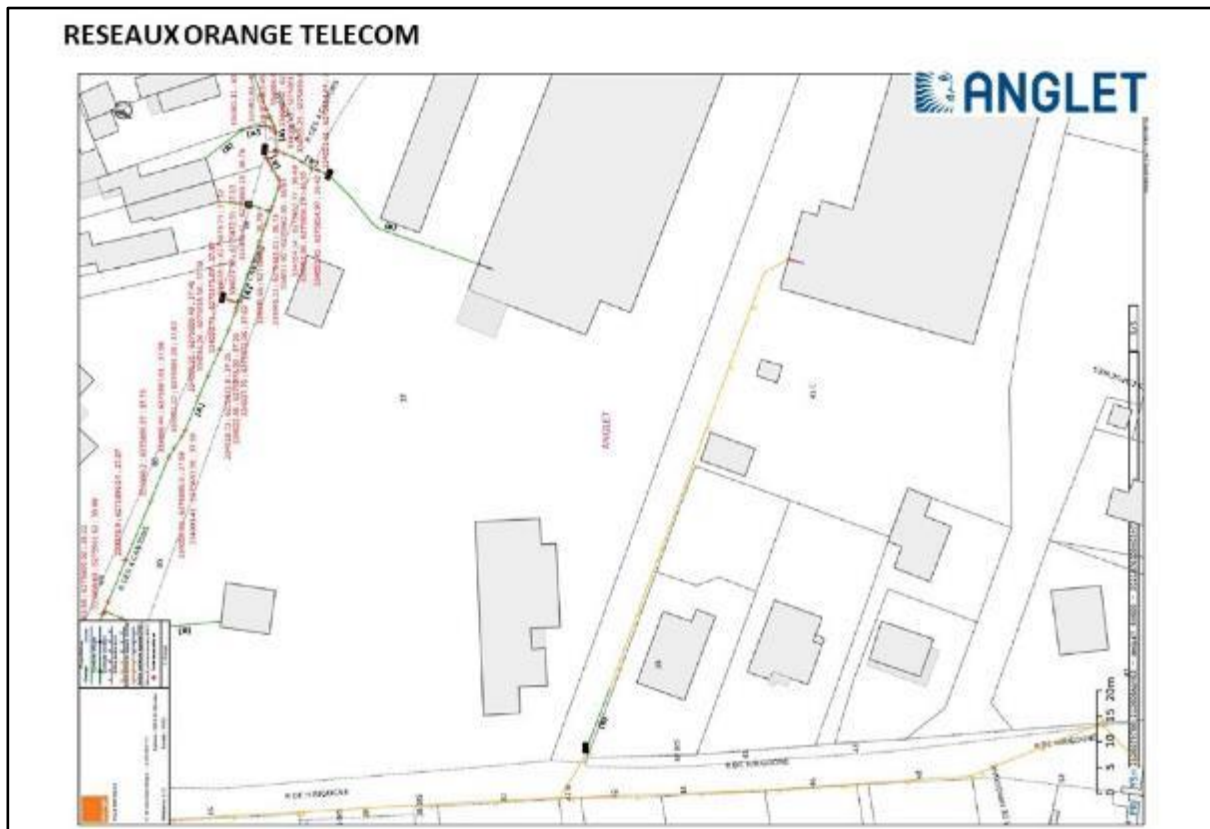
Les eaux usées collectées sur la commune d'Anglet sont traitées par la station d'épuration « Pont de l'aveugle n°2 ». Mise en service en 2006, elle présente une capacité de traitement de 111 667 équivalents habitants. Cette station d'épuration traite 100% des raccordements de la commune d'Anglet et une partie des communes de Bayonne et d'Arcangues.

En matière de gestion des eaux pluviales, le territoire communal est concerné par un schéma directeur des eaux pluviales, lequel prévoit des mesures curatives et préventives. En matière de mesures préventives, sont notamment prévus la limitation et la compensation de l'imperméabilisation. Le secteur du projet est situé dans une zone dans laquelle l'imperméabilisation globale doit être limitée à 65% ce qui correspond à une proportion des espaces de pleine terre de 35% sur les parcelles concernées.

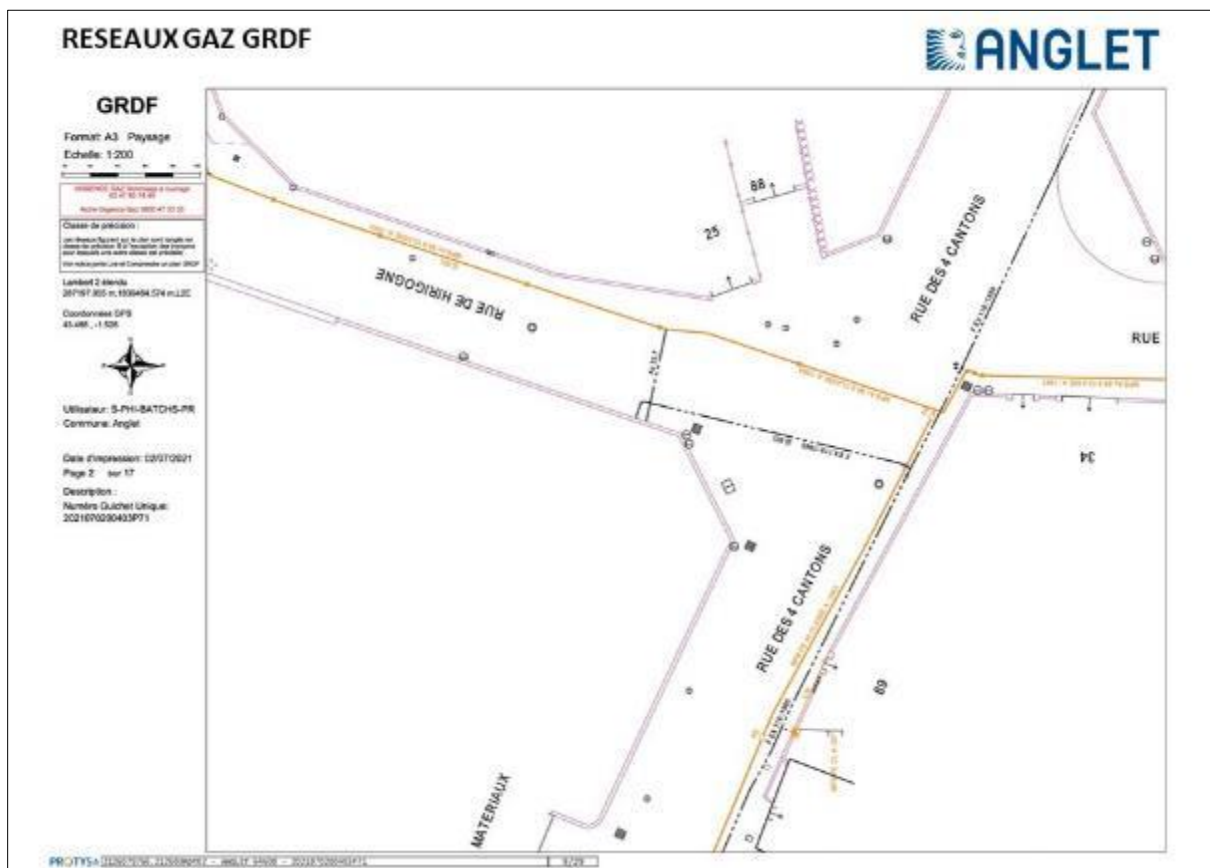


Extrait du zonage d'assainissement pluvial (cartographie des mesures préventives – limitation du coefficient d'imperméabilisation) localisation la zone de projet. Source : CA Pays Basque.

Le site est actuellement raccordé au **réseau Télécom filaire classique et Fibre**.



Le site est actuellement raccordé au réseau Gaz Moyenne Pression présent sur les rues des Quatre Cantons et de Hirigogne.



Le site des Quatre Cantons de par les activités en place, avait depuis le réseau public, mis en place un système **de défense incendie**.

Plusieurs poteaux incendies sont présents en périphérie de l'emprise du projet. Un poteau incendie est implanté à l'angle de la rue de quatre cantons et de la rue Lacoste. Deux poteaux incendie sont implantés au n°48 et 76 de la rue de Hirigogne. Un poteau incendie est implanté au n°10 de la rue des Primevères.



*Localisation des poteaux incendies (en bleue) par rapport à l'emprise du projet.
Source : APGL.*

4.2.9. SYNTHÈSE ET ENJEUX

Le tableau suivant présente une synthèse du contexte environnemental autour de l'emprise du projet. De cette synthèse, plusieurs enjeux peuvent être mis en avant.

Thématique	Synthèse	Enjeux (s)
Milieu physique et paysager	<p>La zone est située en dehors des périmètres de préservation du patrimoine bâti, paysager et archéologique.</p> <p>Localisation de la zone dans le quartier des Quatre Cantons. Le milieu environnant est marqué par la vocation résidentielle du bâti, la dominance de l'habitat individuel, et dans une moindre mesure la présence d'habitat collectif. Le tissu urbain environnant est ponctué par de nombreux jardins rattachés aux habitations existantes.</p> <p>La zone de projet présente une légère déclivité de quelques mètres vers le Sud-Est.</p> <p>L'emprise du projet d'environ 2,12 ha est occupée par les bâtiments et les installations de l'ancien centre technique municipal de la ville d'Anglet (entrepôts, aire de stationnement, aire de stockage de matériaux, etc.), dont l'activité a cessé en 2021. L'occupation du sol sur l'emprise du projet ne présente pas d'intérêt paysager ou patrimonial particulier.</p>	<p>Valoriser une friche industrielle et intégrer l'aménagement dans le tissu urbain existant.</p>
Patrimoine naturel et biodiversité	<p>La zone est située en dehors de tout périmètre de protection du patrimoine naturel (Natura 2000, ZNIEFF, ENS), de secteurs à enjeu pour la préservation ou la restauration de la trame verte et bleue, ou dans des secteurs présentant intérêt au regard de la Loi littoral (milieux remarquables, coupures d'urbanisation).</p> <p>La zone de projet est située dans un contexte fortement urbanisé. Le site est imperméabilisé à environ 80% et en totalité clôturé. En termes d'habitat naturel le site présente un enjeu faible (absence de zone humide, végétation ornementale) et en termes de faunistique le site présente un enjeu très faible (zone enclavée dans un secteur densément urbanisé, absence d'élément de trame verte et bleue locale).</p>	<p>Améliorer la naturalité du site.</p>
Risques, nuisances et pollutions	<p>La zone de projet n'est pas impactée par des risques naturels et technologiques, ou des servitudes d'utilité publique générées par le fonctionnement d'équipement ou d'infrastructures d'intérêt public.</p> <p>On relève que la zone de projet, tout comme l'ensemble du territoire communal, est située en zone de sismicité modérée et est concernée par un aléa moyen au retrait gonflement des sols argileux.</p> <p>Bien que située en cœur de Ville, la zone de projet est située en dehors des zones de bruit des principales infrastructures de transport routier, ferroviaire et aérien.</p>	<p>Prendre en compte les réglementations en vigueur relatives aux normes de construction.</p>

	<p>Certaines activités de l'ancien CTM relevaient de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement suivant un régime déclaratif (station-service et mention d'une activité de fabrication de parpaings). L'activité du CTM a cessé en 2021.</p> <p>L'ancien CTM est répertorié dans la base de données des anciens sites industriels ou activités de service (BASIAS), sur lequel une pollution des sols est potentielle. Un diagnostic environnemental réalisé en août 2021, a mis en évidence un léger impact en hydrocarbures à proximité de la zone de stockage d'huiles et quelques anomalies sur certains sondages.</p>	<p>Prévoir la gestion des pollutions existantes.</p>
Ressources naturelles	<p>L'ancien CTM occupe une emprise d'environ 2,12 ha en totalité artificialisée. Ce site, aujourd'hui considéré comme une friche industrielle en cœur d'agglomération, présente un fort enjeu pour la collectivité en matière de renouvellement urbain. Le renouvellement urbain de cet îlot ne présente pas d'impact sur la ressource foncière agricole et forestière.</p> <p>Aucun cours d'eau n'est pas présent au droit ou à proximité directe de la zone de projet. La zone est majoritairement imperméabilisée rendant les sols non favorables à l'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p>Améliorer la gestion des eaux pluviales.</p>
Equipements	<p>Situé en cœur de Ville, la zone est déjà desservie et raccordée aux différents réseaux publics d'énergie, d'assainissement, d'eau potable et de télécommunication.</p> <p>Plusieurs lignes de transport en commun sont présentes à proximité du site. La rue des Quatre Cantons est aménagée par une piste cyclable, connectée au réseau cyclable structurant de la ville.</p>	<p>S'appuyer sur les infrastructures et équipements existants.</p>

4.3. PRISE EN COMPTE DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALE DANS LE PROJET

Suite à l'analyse de l'état des lieux environnemental de la zone de projet, des enjeux environnementaux ont pu être relevés. La procédure de modification du PLU de la ville d'Anglet, est l'occasion de prendre en compte certains de ces enjeux dans le projet opérationnel d'aménagement, et de les traduire dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme. La prise en compte de ces enjeux peut relever d'autres réglementations ou procédures, que celles liées au document d'urbanisme.

4.3.1. VALORISER UNE FRICHE INDUSTRIELLE ET INTEGRER L'AMENAGEMENT DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Le projet a été travaillé pour permettre une intégration optimisée dans son environnement direct en :

- Limitant les hauteurs retenues (densité limitée) avec un maximum de R+3 en différents épassements (R à R+3) sans création de blocs de bâtiment de hauteur unique.
- La forme urbaine ainsi produite est complétée par l'intégration d'éléments architecturaux issus des bâtiments du quartier avec par exemple le recours à des toitures doubles pentes et les éléments caractéristiques de l'architecture labourdine (coloris, matériaux ...).



Source : Ville d'Anglet. Exemples de matériaux, couleurs, textures, ambiances, illustrant les intentions architecturales du projet. Source : Maître d'œuvre.

Afin de garantir une bonne intégration du projet dans l'environnement urbain, le secteur à plan de masse vient préciser la hauteur maximale des constructions projetées. Cette précision réglementaire apportée par le secteur à plan de masse, permet de s'assurer qu'en limite des propriétés déjà bâties, les constructions projetées auront des hauteurs maîtrisées s'accordant avec les constructions voisines existantes (épassement des hauteurs).

Le secteur à plan de masse, par l'indication de la répartition entre emprises bâties, espaces verts, voirie, permet de traduire concrètement les principes d'organisation urbaine du quartier.

Les règles architecturales et la modénature des constructions, telles qu'elles sont prévues par le règlement du PLU en vigueur, assurent une intégration des futurs bâtiments dans son environnement, notamment vis-à-vis des constructions existantes présentes dans le quartier.

4.3.2. AMELIORER LA NATURALITE DU SITE ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'emprise actuelle du site est en totalité artificialisée, les seuls éléments végétalisés se limitant à des haies mono-spécifiques de conifères, des arbres ornementaux et quelques surfaces de pelouses. Le réaménagement de ce site sera l'occasion d'accorder une place plus importante et significative aux espaces végétalisés.

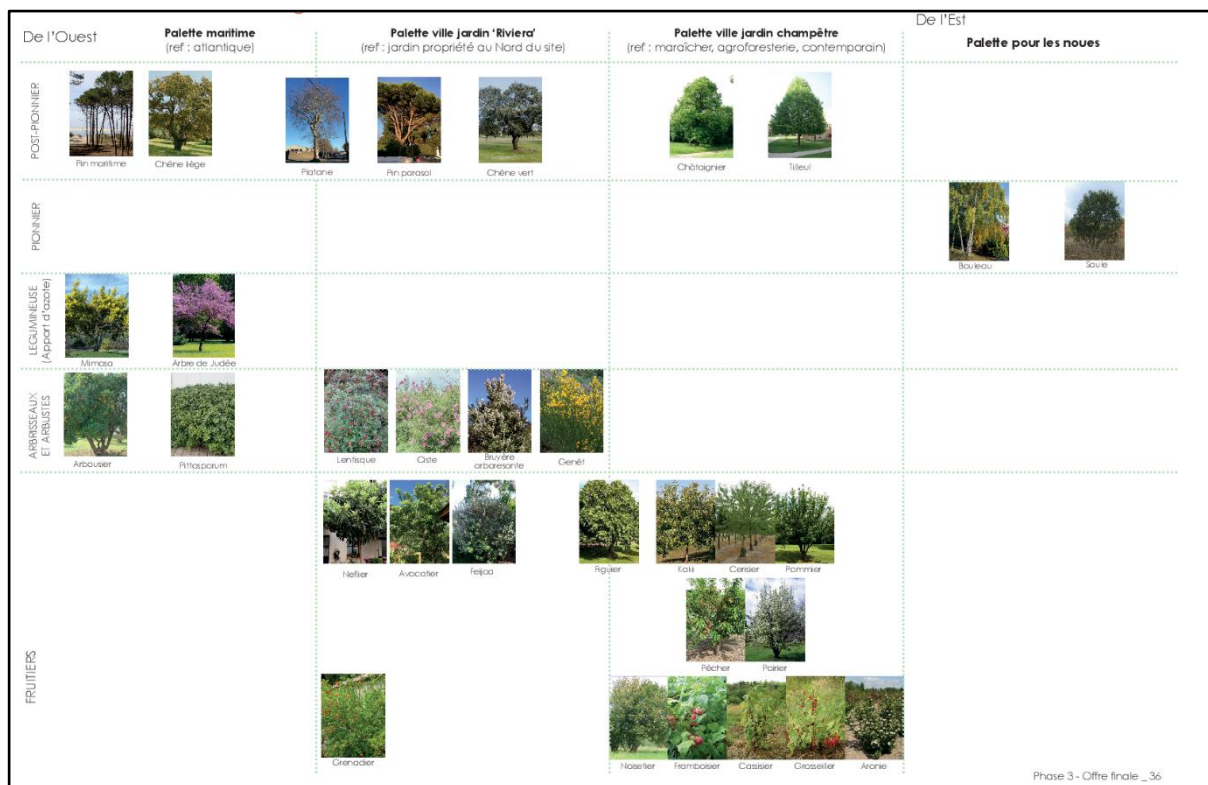
La végétalisation proposée des espaces privés et publics participera à l'intégration du projet dans l'environnement.



Schéma représentant les végétaux plantés et conservés dans le projet d'aménagement. Source : Maître d'œuvre.

Comme présenté, le projet prévoit une importante désimperméabilisation du site. Le nombre de sujets plantés, les systèmes de gestion des eaux pluviales retenus (infiltrations par noues végétalisées), l'organisation bâtie, participent de la mise en place d'îlots de fraîcheurs et d'une amélioration du cadre de vie.

Pour ce qui est du travail de plantations, un travail fin sur la palette végétale (200 végétaux, hors plantes grimpantes, vivaces, bulbes, graminées, couvre sols et surfaces engazonnées) a été produit pour favoriser la plantation d'espèces locales adaptées en domaine privé et public ainsi que de nombreux arbres fruitiers permettra également l'installation à termes d'îlots de fraîcheurs tenant compte des vents dominants.



Palette végétale envisageable sur le site. Source : maître d'œuvre.

Le secteur à plan de masse délimité sur la zone de projet, identifie les principaux arbres de hauts jets à conserver. Il identifie également les espaces verts et espaces libres qui occuperont une place significative dans le projet d'aménagement, garantissant un aménagement vertueux sur le plan environnemental, améliorant considérablement la situation telle qu'elle existe aujourd'hui.

Aujourd'hui, sur une surface totale prise en compte de 20 698 m², la surface perméable représente 3 684 m² (soit 17,5%) et une surface imperméabilisée de 17 014 m² (soit 82,5%). Le projet d'aménagement prévoit une importante désimpermeabilisation du site :

- Une surface imperméabilisée de 10 390 m² soit 50% dont 5900 m² de surface bâtie.
Une partie de cette surface perméable (cheminements privés et publics, stationnements aériens) sera traitée pour assurer une infiltration de l'eau pluviales oscillant entre 20 et 50%.
- Une surface de pleine terre 8 298 m² soit 40%.

La gestion de l'eau est un sujet qui a été pris en compte bien en amont dans le projet. L'aménagement prévoit de favoriser l'infiltration sur site des eaux pluviales issues des bâtiments et des espaces extérieurs via la création d'un réseau mixtes de noues végétalisées de collecte et de stockage permettant l'infiltration dans le sol et d'une partie de structures réservoirs enterrées.

Le projet sera compatible avec le schéma directeur des eaux pluviales, tout particulièrement sur la limitation de l'imperméabilisation des sols (projet plus vertueux que le coefficient d'imperméabilisation des sols fixé à 0,65) et les mesures de gestion des eaux (gestion via des noues végétalisées et des ouvrages hydrauliques souterrains).

Sur le plan environnemental, les éléments de projets précités participent à une amélioration générale du cadre de vie.

4.3.3. PRENDRE EN COMPTE LES REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION

L'emprise du projet est localisée en zone de sismicité modérée et est concernée par un aléa moyen au retrait gonflement des sols argileux. Ces deux aléas naturels, imposeront à l'aménageur, la prise en compte de dispositions spécifiques, notamment en ce qui concerne la réalisation d'études géotechniques et de normes de constructions. Ces dispositions particulières sont notamment traduites dans le Code de la Construction et de l'Habitat.

4.3.4. PREVOIR LA FIN D'ACTIVITE ET LA GESTION DES POLLUTIONS EXISTANTES

L'ancien centre technique municipal était soumis au régime de déclaration au titre des **installations classées pour la protection de l'environnement**. L'installation a fait l'objet d'une déclaration de cessation d'activité en date du 1^{er} mars 2023.

La cessation sera entérinée notamment par la réalisation d'un ATES Secur produite par un bureau d'études certifiée. Ces travaux concernent le dégazage et le démantèlement des cuves enterrées de carburants et d'huiles usagées. Ils seront menés par la Ville à l'été 2023.

La Ville d'Anglet a fait réaliser par un bureau d'études spécialisé (GINGER BURGEAP) en mai 2022, l'ensemble des démarches d'analyse de pollution des sols et de la nappe phréatique. Dans ce cadre, **un plan de gestion des pollutions a été réalisé**. Ce dernier met en avant une pollution de sols (30 m³) uniquement au droit de la cuve de stockage d'huiles usagées. Il est prévu, parallèlement aux travaux de mise en sécurité du site ICPE de procéder aux travaux de dépollution des sols ceci dans l'objectif de demeurer à un usage industriel du site.

Le bureau d'étude recommandé plusieurs mesures de gestion :

- L'extraction de la cuve enterrée d'huiles usagées ;
- L'excavation et l'élimination des terres impactées et filière agréée et le remblaiement par des terres inertes ;

Il appartiendra au porteur de projet, la société EDEN Promotion, de faire réaliser par un bureau d'études spécialisé un plan de gestion permettant de définir les travaux assurant le changement d'usage du site au regard du projet projeté.

Une attestation Projet sera ainsi produite dans ce cadre et transmise en préfecture. Ces éléments seront aussi constitutifs des pièces du dépôt de permis de construire.

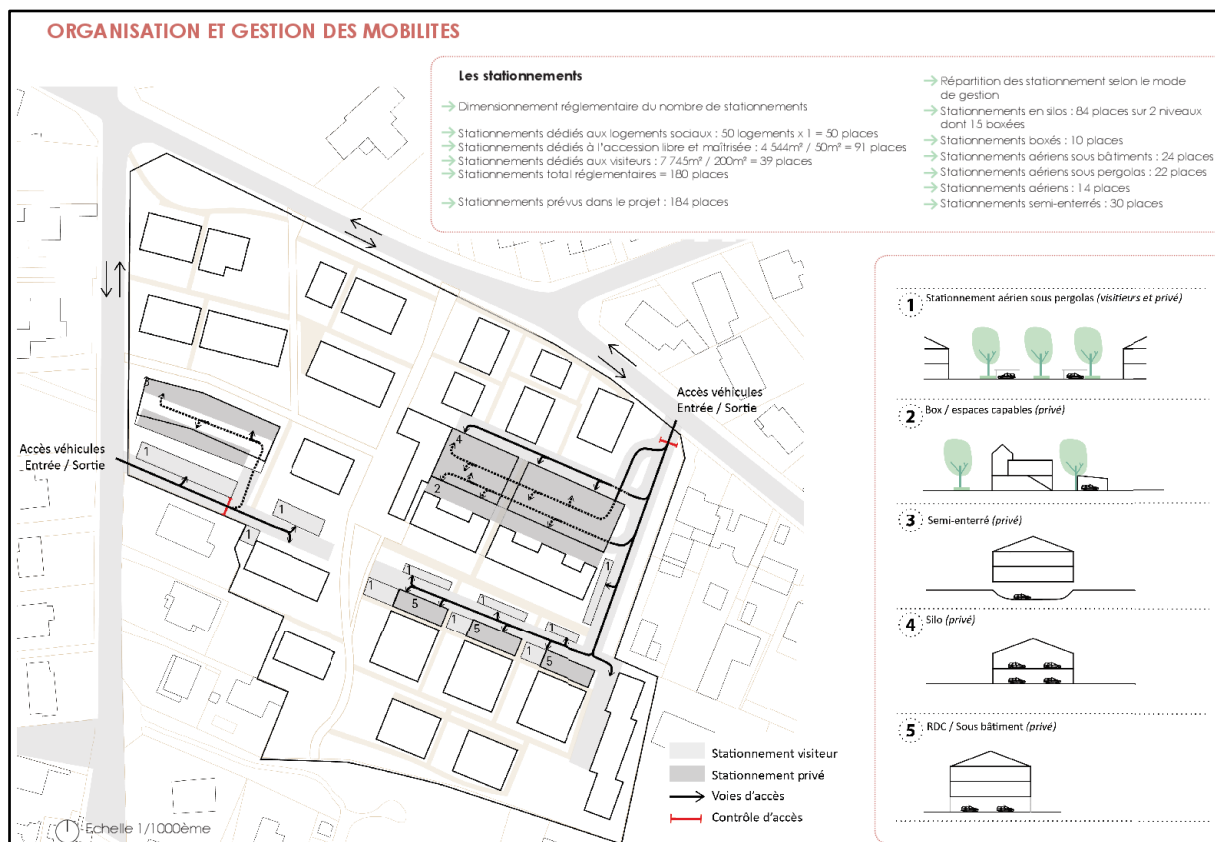
4.3.5. S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES ET LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Les accès et déplacements

L'organisation des flux véhicules, piétons cycles du projet reprend le fonctionnement initial de l'ancien CTM avec deux accès principaux, l'un situé rue de Hirigogne, l'autre rue des Quatre Cantons.

Pour la rue de Hirigogne, la Ville prévoit un réaménagement de la voirie permettant d'optimiser les déplacements et le stationnement. Cet aménagement prendra en compte la nécessité de ne pas impacter les accès aux maisons déjà en place sur cette rue.

Pour la rue des 4 Cantons, il est prévu de déplacer l'accès actuel du site vers l'Est avec la création d'un double sens sur 50 mètres dans la rue des Quatre Cantons pour permettre l'entrée / sortie depuis ce point dans la rue actuellement à sens unique.



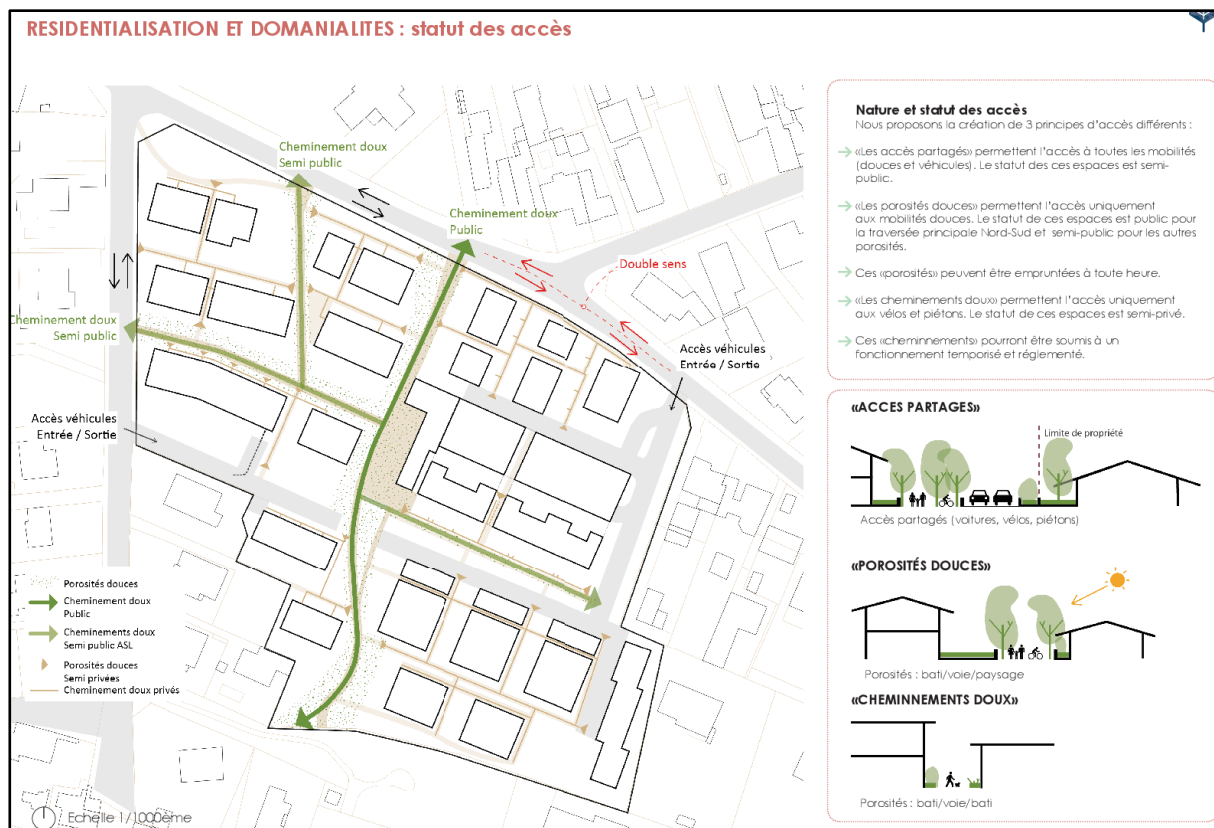
En matière de déplacement il est important de rappeler le cadre de la situation initiale du site avant son futur changement d'usage.

En effet, comme évoqué préalablement environ 150 agents ont ainsi occupé quotidiennement le site sur des horaires décalés avec certaines astreintes le week-end en saison.

Le Parc de véhicules techniques était composé d'environ 30 poids lourds et engins spéciaux et de 90 véhicules légers et fourgons dont une partie était stationnée en extérieur, l'autre au sein de parkings en superstructure dans les bâtiments 3 et 4 essentiellement (120 véhicules environ).

Cette description ne prend pas en compte le nombre des véhicules légers des agents que l'on peut estimer à environ 120 sur site, les zones stationnement étant réparties dans le secteur « administratif » du site au droit des bâtiments 7 et 11 depuis l'accès rue de Hirigogne.

Le projet aujourd'hui développé prévoit l'arrivée d'environ 130 ménages soit une estimation d'environ 280 habitants.



Le projet a pour objectif de favoriser les déplacements piétons et l'usage du vélo à travers la création d'un espace public central piéton et la mise en œuvre de cheminements déconnectés des voitures au cœur du projet. Tous les bâtiments comportent des espaces de parkings vélos en ouvrage.

Les nombreux cheminements piétons qui irriguent le projet seront raccordés à des cheminements structurants qui viendront se connecter à la rue de Hirigogne et à la rue des Quatre Cantons, déjà aménagée par une voie douce. Comme mis en avant dans le diagnostic du site, le secteur est situé à proximité de plusieurs lignes de transports en commun. Le traitement des espaces publics, des interfaces avec les espaces, les franchissements de voiries, etc., devront encourager les habitants à utiliser des modes de déplacements alternatifs.

Il faut noter que l'ouverture piétonne / cycle proposée au sud du projet vers les jardins du lotissement a été refusée par les propriétaires privés lors de la phase de concertation préalable. Le projet peut fonctionner sans cet accès qui n'était qu'une proposition à ce stade.

Le raccordement aux réseaux publics existants

L'ancien CTM est actuellement raccordé à l'ensemble des réseaux publics. L'ensemble des réseaux sont présents en frange du site.

S'agissant des réseaux d'eaux usées, pluviales et d'eau potable, ainsi que du réseau d'électricité, les services gestionnaires ont été questionnés et ont émis un premier avis favorable à la capacité des réseaux à gérer le changement d'usage du site et les besoins à venir.

S'agissant du réseau de gaz, le projet d'aménagement ne prévoit pas de raccordement à ce stade.

La gestion des déchets sur le site sera assurée en cohérence avec les modes de gestion et de collecte déjà en place sur le territoire. Deux endroits sur le site sont envisagés pour la mise en place de locaux et de conteneurs enterrés (ordures ménagères et tri sélectif). Leur localisation est reprise à titre indicatif dans le secteur à plan de masse. Leur localisation est prévue en limite des rues de Hirigogne et des Quatre Cantons afin de faciliter la collecte par le service compétent.

4.4. COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'évolution du PLU de la ville d'Anglet ne compromet pas la protection de l'environnement telle qu'elle est établie par les politiques communautaires ou nationales. L'évolution du PLU est notamment compatible avec :

- les objectifs de protection des milieux naturels et de biodiversité d'intérêt communautaire telle qu'elle est établie par les Directives Habitats Faune Flore et Oiseaux. Sur la commune d'Anglet, les objectifs de protection des sites Natura 2000 et tout particulièrement de « l'Adour », de « la Nive » et « des Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz » ne sont pas compromis par les modifications règlementaires envisagées. Les évolutions règlementaires qui sont apportées au document, concernent des espaces déjà artificialisés qui ne présentent aucun lien direct ou indirect avec les sites Natura 2000.
- les objectifs de protection des trames vertes et bleues. Plusieurs études apportent une connaissance des réseaux écologiques sur la commune d'Anglet (SRADDET Nouvelle-Aquitaine, SCOT de Bayonne et du sud des Landes, étude trame verte et bleue en cours du PLU intercommunal). Ces études ne relèvent pas d'enjeu dans et à proximité du périmètre du projet. La zone de projet est située en cœur de Ville, dans une trame d'espaces urbanisés et n'est pas raccrochée à des continuités écologiques terrestres ou aquatiques. L'aménagement de cette friche industrielle, permettra à terme d'augmenter les surfaces perméables et végétalisées sur le site, ce qui aura potentiellement une incidence positive sur la biodiversité présente en milieu urbain.
- Les objectifs de préservation de la ressource en eau. La reconversion de la friche industrielle vers l'aménagement d'un programme résidentiel, induit la mise en place de mesures de dépollution du site (suppression des ouvrages concernés et des terres impactées). Ces mesures réalisées dans le cadre de procédures règlementaires, auront un impact positif sur la qualité du milieu naturel, du sol, et de la ressource en eau. La désimperméabilisation du site et l'augmentation des surfaces de pleine terre, permettra d'augmenter les capacités du sol à infiltrer naturellement les eaux pluviales. Le ruissellement urbain des eaux de pluie et les risques de pollution par lessivage des sols seront donc réduits.
- les objectifs de protection des zones humides. Les prospections de terrain sur l'emprise du projet, ont permis d'écarter la présence de zones humides (compatibilité avec les objectifs fixés par les documents cadre relatifs à la gestion de l'eau et des milieux aquatiques tels que le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 et le SAGE Côtiers Basques).
- les objectifs de protection des personnes et des biens face aux risques. L'emprise du projet n'est pas localisée dans des zones à risques naturels ou technologiques. La reconversion de la friche industrielle s'accompagne des procédures règlementaires nécessaires à la fin d'activité du site et son changement d'usage (fin de l'ICPE, dépollution du site, plan de gestion).
- Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ce projet de renouvellement urbain permet de ré-investir une ancienne emprise industrielle d'environ 2,12 ha au cœur de l'espace urbanisé anglois. La reconversion de ce foncier sans usage, permet de prévoir une programmation de logements en cohérence avec la vocation résidentielle du quartier des Quatre Cantons, sans générer une nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. En ce sens, le projet est cohérent avec les objectifs fixés par le SCOT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes, ainsi que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.
- La reconversion de cet îlot urbain industriel vers une destination de logement, vient conforter la vocation résidentielle du quartier des Quatre Cantons. Ce projet de renouvellement urbain permettra indirectement de renforcer la demande de transports en communs urbains et le réseau de mobilités douces du territoire, qui sont des alternatives à l'usage de l'automobile.

L'évolution du PLU de la ville d'Anglet pour prendre en compte la reconversion de l'ancien CTM, est compatible avec les objectifs de protection de l'environnement établis par les politiques communautaires et nationales.

4.5. INDICATEURS DE SUIVI

Le document qui fait l'objet d'une évaluation environnementale doit présenter dans son rapport, les indicateurs de suivi qui permettent d'identifier les effets du document sur l'environnement. Dans le cadre de l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme qui couvrent de grands territoires, la définition d'indicateurs de suivi apparaît pertinente afin d'évaluer la mise en œuvre du plan. La définition de ces critères est d'autant plus juste qu'elle permet un suivi de la mise en œuvre du document à la fois dans l'espace (vaste territoire) mais aussi dans le temps (en fonction du rythme de construction par exemple).

Le PLU de la ville d'Anglet approuvé en 2013, avait défini des indicateurs permettant de suivre les effets de la mise en œuvre du PLU sur les thématiques patrimoine naturel et paysager ; les zones agricoles et forestières ; la ressource en eau et les zones humides.

- L'indicateur « **habitat naturel** » : La modification du PLU n'a pas d'incidence sur cet indicateur compte tenu que les évolutions règlementaires envisagées portent sur une emprise déjà artificialisée et classée en zone urbaine.
- L'indicateur « **zones humides** » : La modification du PLU n'a pas d'incidence sur cet indicateur compte tenu qu'aucune zone humide n'a été identifiée dans l'emprise foncière concernée par les évolutions règlementaires envisagées.
- L'indicateur « **biodiversité** » : L'emprise foncière concernée par les évolutions règlementaires envisagées et en totalité artificialisée et présente de faibles à très faibles enjeux faunistiques et floristiques. La modification du PLU n'a pas d'incidence sur cet indicateur.
- Plusieurs indicateurs sont donnés pour suivre la ressource en eau : « **pêches électriques** », « **IGBN** », « **mesures de qualité d'eau** », « **mesures de débits** ». Le périmètre concerné par la modification n'est pas concerné par la présence de cours d'eau et n'a pas d'incidence directe sur ces indicateurs.

La révision des indicateurs mise en place dans le PLU approuvé en 2013, pourra être effectuée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'étude.

4.6. MODALITES DE REALISATION DE L'ETUDE

Le dossier de modification n°7 du PLU de la ville d'Anglet en vue de permettre une opération de renouvellement urbain de l'ancien centre technique municipal, a été réalisé avec l'intervention de plusieurs acteurs :

- le maître d'ouvrage du PLU (la Communauté d'Agglomération Pays Basque) en étroite collaboration avec la ville d'Anglet,
- l'Agence Publique de Gestion Locale dans l'étude du dossier,
- le maître d'œuvre du projet d'aménagement.

La description du contexte environnemental du territoire a été effectuée à travers la constitution d'un recueil d'informations provenant de la consultation de différents documents et études :

- le rapport de présentation du PLU en vigueur,
- les éléments de projet du PLUI Côte Basque Adour,

- le schéma directeur eaux pluviales,
- le Plan de Prévention du Risque Inondation de la commune de Bayonne,
- le pré-diagnostic écologique du site réalisé par le bureau d'études GEOCIAM (prospection de terrain réalisée en janvier 2023),
- Le diagnostic environnemental et plan de gestion du site réalisé par le bureau d'étude GINGER BURGEAP pour le compte de la ville d'Anglet (mai 2022),
- Le bilan de la concertation préalable réalisé sur les mois de janvier et février 2023,
- Les éléments d'étude du projet d'aménagement réalisé par le maître d'œuvre.

D'autres sources de données ont été consultées, notamment internet : la préfecture des Pyrénées-Atlantiques, la DREAL Nouvelle Aquitaine, l'INPN, le BRGM, GéoRisques, le portail de l'information sur l'eau du bassin Adour-Garonne, le Dossier Départemental des Risques Majeurs, etc.

Le souhait de la collectivité de soumettre l'étude de modification n°7 du PLU à concertation préalable du public, a permis de faire participer la population aux réflexions d'aménagement du site, de faire évoluer le projet, et de recueillir son avis avant l'enquête publique.