

PLU

Ville d'Anglet

2B. Orientations d'Aménagement



PLU révisé approuvé le 14 Juin 2013
Modification n°1 approuvée.....le 23 Septembre 2015
Modification simplifiée n°3 adoptée.....le 21 Décembre 2016
Modification n°2 approuvée.....le 08 Avril 2017
Modification n°3 approuvée.....le 08 Avril 2017
Modification n°4 approuvée.....le 20 Juillet 2019
Modification n°7 approuvée.....le 07 Décembre 2024

**Approuvé
le 14 Juin 2013**

Obras architectes



Sommaire

PREAMBULE.....	1
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU REFUGE.....	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE MELVILLE LYNCH.....	13
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE SUTAR.....	19
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LABORDOTTE.....	27
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES QUATRE CANTONS.....	35

Préambule

En application des articles L. 123-1, R.123-3 et suivants du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II, et au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, le PLU comporte des *« orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »*.

Ces orientations concernent les territoires de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Ces orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit, d'une part, être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans les fiches suivantes, d'autre part, être conformes aux dispositions réglementaires du PLU, et enfin respecter les servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du dossier de PLU (v. les articles L 126-1 et L 123-5 du Code de l'urbanisme).

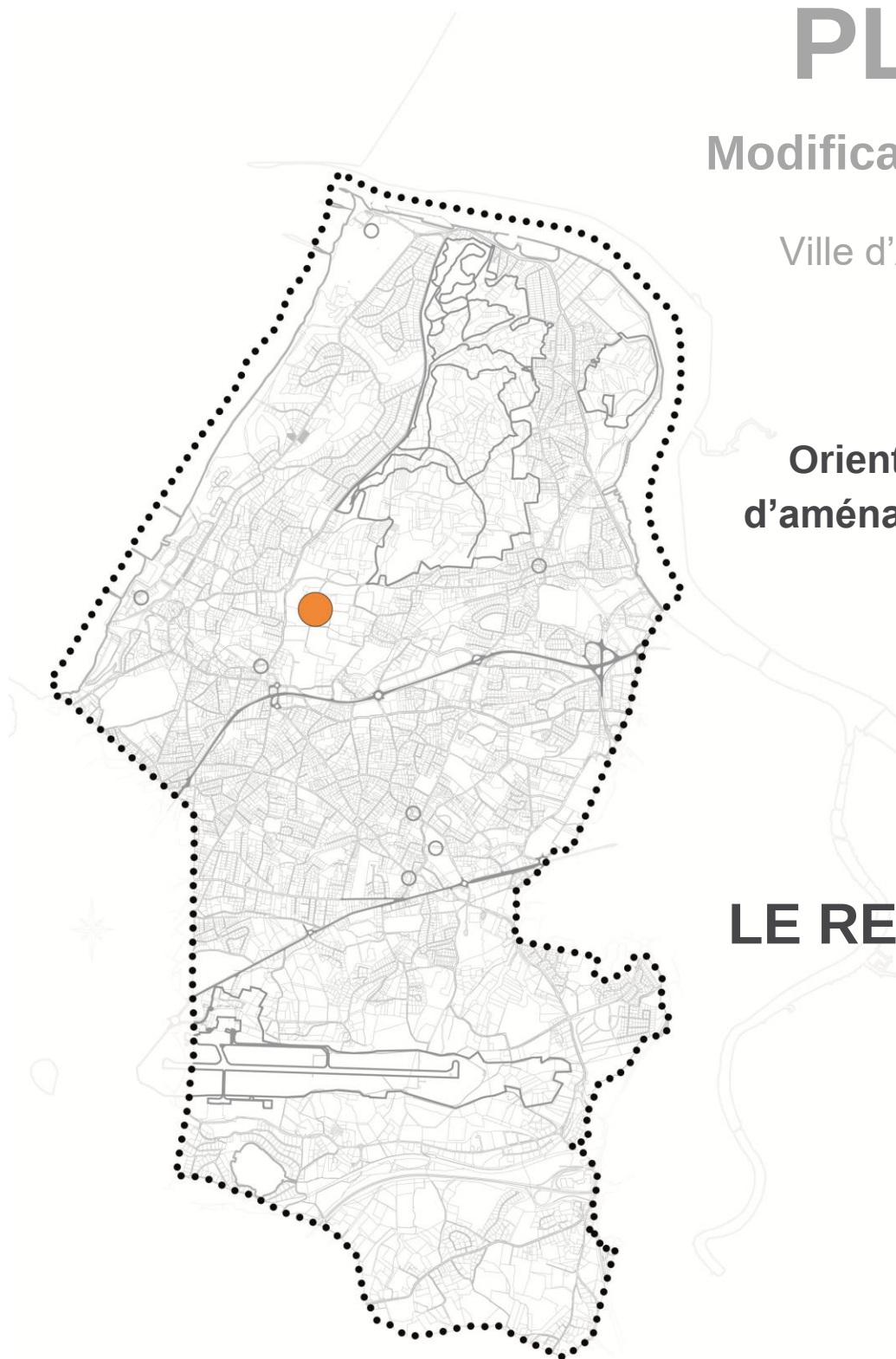
PLU

Modification n°4

Ville d'Anglet

**Orientation
d'aménagement**

LE REFUGE



Orientation d'aménagement : Le Refuge

Préambule

Les présentes orientations d'aménagement ne concernent que la partie du secteur du Refuge faisant l'objet d'un classement en zone IAU pouvant être ouverte à l'urbanisation sous conditions.

Afin d'assurer une meilleure compréhension des dispositions retenues par le plan, il est cependant fait mention, pour information, des autres dispositions retenues pour l'ensemble de ce secteur.

Description du site

Le Refuge est un secteur offrant 20,1 ha à urbaniser sur 7 sites.

Sites destinés à être ouverts à l'urbanisation sous conditions, faisant l'objet des présentes orientations d'aménagement :

- Secteur au Nord longeant la Promenade la Barre : 2,1 ha
- Secteur au Sud de l'avenue de Montbrun : 1,5 ha
- Secteur à l'Ouest de la rue de Bahinos : 1,7 ha
- Secteur à l'Est de la rue de Latchague : 2,7 ha

Soit un total de 8 hectares

Sites prévus pour l'urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU :

- Secteur en zone IIAUa : 12,1 ha

Situation par rapport à Anglet :

Le site du Refuge est situé dans la partie nord de la commune entre le massif forestier du Pignada et le boulevard du BAB. Il occupe le plateau sablo-limoneux du littoral. Cette situation a offert une bonne terre agricole, encore exploitée aujourd'hui. C'est à ce titre une des dernières grandes zones ouvertes, non-urbanisées, de la commune.

Topographie du site

Le terrain est en légère déclivité dans sa partie nord, en direction du sud-est. Cette déclivité s'accroît en s'approchant du boulevard du BAB, un effet de talweg y annonce le départ de la vallée du Maharin, qui s'écoule vers l'est. Une ligne de crête longe ainsi l'Ouest du site (Promenade de la Barre), entre le littoral et le bassin du Maharin se déversant dans l'Adour). Cette configuration offre depuis les champs de ce site dégagé une vue remarquable vers la chaîne des Pyrénées, mais aussi la ville de Bayonne (et en certains points les flèches de la cathédrale).

Enjeux / Objectifs

Anticiper :

Anticiper sur les grands projets à venir et maîtriser dans le temps leurs effets

- Le besoin à venir en termes d'urbanisation nouvelle

Sites du secteur du refuge prévus pour de l'urbanisation à long terme :

Secteur à l'Ouest de la zone agricole : 0,6 ha

Secteur à l'Est de la zone agricole : 7,7 ha

Secteur au Sud de la zone agricole : 3,8 ha

- La protection contre les risques d'inondation

En continuité des ouvrages hydrauliques réalisés en aval de la rue de Latchague, un nouveau bassin de rétention paysager sera réalisé en aval du site. Cet ouvrage doit participer au paysagement général du site : continuités écologiques sur les berges, caractère naturel du sol, caractère paysager du site et vues sur les horizons, liaisons douces. Pour minimiser l'amplitude de cet ouvrage de régulation, l'ensemble des aménagements paysagers et viaires du site devront amortir l'effet des pluies pour limiter le débit à l'exutoire du bassin, ceci dans le même esprit paysager : faible imperméabilisation des sols, plantations, fossés et noues et tout autre dispositif paysager destiné à temporiser l'écoulement des eaux dès l'échelle de la parcelle.

Articuler :

Articuler le projet de la commune aux projets des autres communes et de l'agglomération

- Le développement urbain au projet agricole

Le travail de la terre fait partie intégrante de l'histoire locale. Le PADD exprime la volonté de maintenir une activité sur le territoire communal, en cohérence avec les nombreuses exploitations encore en activité dans les environs, notamment au Sud de la commune.

Sur le site du Refuge, cela se traduit par la classification en zone A de sa partie centrale.

- Les zones urbaines à leur environnement immédiat

Les zones urbaines de l'environnement immédiat du Refuge devront pouvoir bénéficier du projet paysager du site et du maintien de son caractère ouvert dans sa partie centrale.

Cependant, cette orientation ne saurait induire un droit de regard ni même de visite sur le site de Notre-Dame du Refuge, notamment pour des questions liées au fonctionnement de la Congrégation et au-regard des questions de responsabilité et de sécurité sur ce lieu privé.

Préserver :

Préserver la nature, le paysage, la diversité du bâti et le patrimoine remarquable ; préserver aussi le sol : tous les terrains « à urbaniser » de l'ancien PLU ne seront pas urbanisés, certains ayant vocation à rester agricoles ou naturels

- Les ensembles naturels

La partie nord du site est de fait intégrée au milieu constituant le Pignada. C'est le sens de son classement en zone N. Plus au sud, en lisière du Pignada et en amont du Maharin, l'espace agricole central est un vecteur de continuité naturelle, une des rares coupures d'urbanisation encore notable dans la commune.

- Le patrimoine

Le site du Refuge se compose d'un ensemble immobilier hétérogène, mais certains d'entre eux ont une valeur patrimoniale, soit d'un point de vue mémoriel (ancienne ferme, couvent des Bernardines), soit d'un point de vue architectural, soit par leur position dans le paysage d'ensemble.

Les nouvelles constructions devront prendre en compte ces aspects patrimoniaux pour s'insérer harmonieusement dans le site notamment au regard des caractéristiques architecturales qui ont motivé l'identification.

- La relation au grand paysage

La disposition des constructions nouvelles devra permettre le maintien de vues lointaines principales sur le massif des Pyrénées. Mieux, elles en tireront parti, en offrant le plus possible aux nouveaux habitants / usagers de cet atout paysager remarquable. Pour ces raisons, on préférera des typologies de logement et des formes urbaines qui tirent parti de ce rapport au site : aussi bien le paysage proche (les champs) que les vues lointaines.

Requalifier :

Une ville accueillante suppose des espaces publics de bonne qualité. Dans une juste mesure économique, il faut peu à peu valoriser et requalifier les espaces publics structurants de la commune

- Les lieux de centralité

La requalification de la place des Cinq-cantons confirme sa vocation d'espace public majeur du quartier.

- Les voiries

A l'Ouest, le maillage viaire actuel peut accueillir les développements résidentiels à venir sans modification notable. En revanche, côté Est, les rues Lembeye, Latchague et Bahinos devront être reconfigurées, ceci afin de répondre à la desserte locale des habitations existantes et futures.

Développer :

Pour accueillir les activités et les logements, le renouvellement urbain ne suffit pas. Une part mesurée mais juste des sols non encore construits sera destinée à l'urbanisation.

- Répondre au besoin actuel en termes d'ouverture à l'urbanisation

Les zones IAUa du site du Refuge concourent à proportion de leur capacité au besoin de logements de la commune.

Compte tenu du caractère paysager de la zone, et de la configuration d'ensemble, les nouvelles constructions devront :

- tirer parti des vues sur le paysage
- optimiser la densité permise sur le site tout en minimisant les surfaces minérales
- participer à la création d'un paysage domestique « local » sur chaque parcelle en accord avec le paysage « global » de l'ensemble du site, afin que chaque opération apporte sa pierre à l'ensemble.

Dispositions relatives au schéma d'orientation d'aménagement

Le schéma d'orientation d'aménagement a pour objet :

- de préserver l'activité agricole,
- d'assurer sur les marges du site une urbanisation permettant de répondre aux besoins en matière d'habitat de la commune tout en confortant la polarité existante des Cinq Cantons,
- d'organiser les nouveaux îlots bâtis en accord à la fois avec les objectifs de développement et avec la grande qualité paysagère du site,
- de préserver le caractère paysager du site, les vues lointaines, les plantations de pin de la partie nord, les continuités écologiques,
- d'aménager les sols non exploités en respect avec le milieu environnant, notamment en limitant le ruissellement des eaux de pluie et en développant les continuités écologiques,
- de régler les voies existantes ou éventuellement nouvelles de manière à desservir les nouvelles constructions sans impacter sur les flux des alentours, mais sans non plus créer de transit de véhicules de quartier à quartier,
- de garder la possibilité pour les liaisons douces de traverser le site en s'appuyant sur la trame rurale.

Programme

Programme envisagé sur les zones IAU

Secteur Nord-Ouest = 21.414 m²

Surface construite maximale = 10.707 m²

Soit environ 130 logements

Secteur Nord-Est = 15.231 m²

Surface construite maximale = 7.615 m²

Soit environ 80 logements

Secteur Est = 17.685 m²

Surface construite maximale = 8.842 m²

Soit environ 90 logements

Secteur Sud = 27.649 m²

Surface construite maximale = 13.826 m²

Soit environ 130 logements

Zone IIAUa : urbanisation future.

Pas de programmation à ce stade.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SITE DU REFUGE

ANTICIPER

Le besoin à venir en terme de constructibilités nouvelles

zone IIAUa

La protection contre les risques d'inondations

Création d'un bassin de rétention

ARTICULER

Le développement urbain au projet agricole

zone A

Les zones urbaines à leur environnement immédiat

frange (faisant l'objet d'un traitement architectural particulier)

PRESERVER

Les ensembles naturels

zone N

espaces boisés classés

alignements d'arbres

principe de continuité naturelle

secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

La relation au grand paysage

cône de vues

REQUALIFIER

Les lieux de centralités

Place des 5 cantons (en cours de requalification)

Les voiries et carrefours

Rues de Lembeye, Latchague et Bahinos

Carrefour rue de Bahinos/avenue de Montbrun

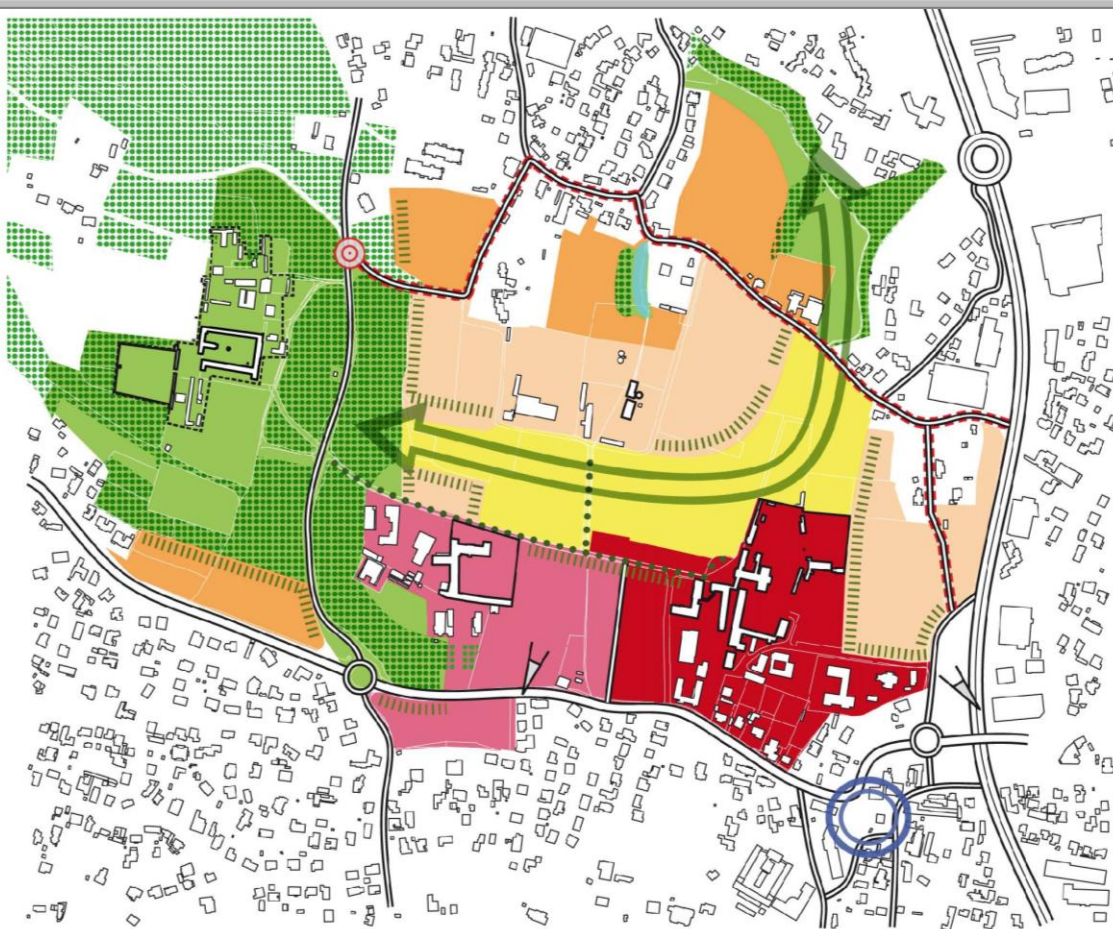
DEVELOPPER

Répondre au besoin actuel en terme d'ouverture à l'urbanisation

zone U plus dense

zone U moins dense

zone IAUa



PLU

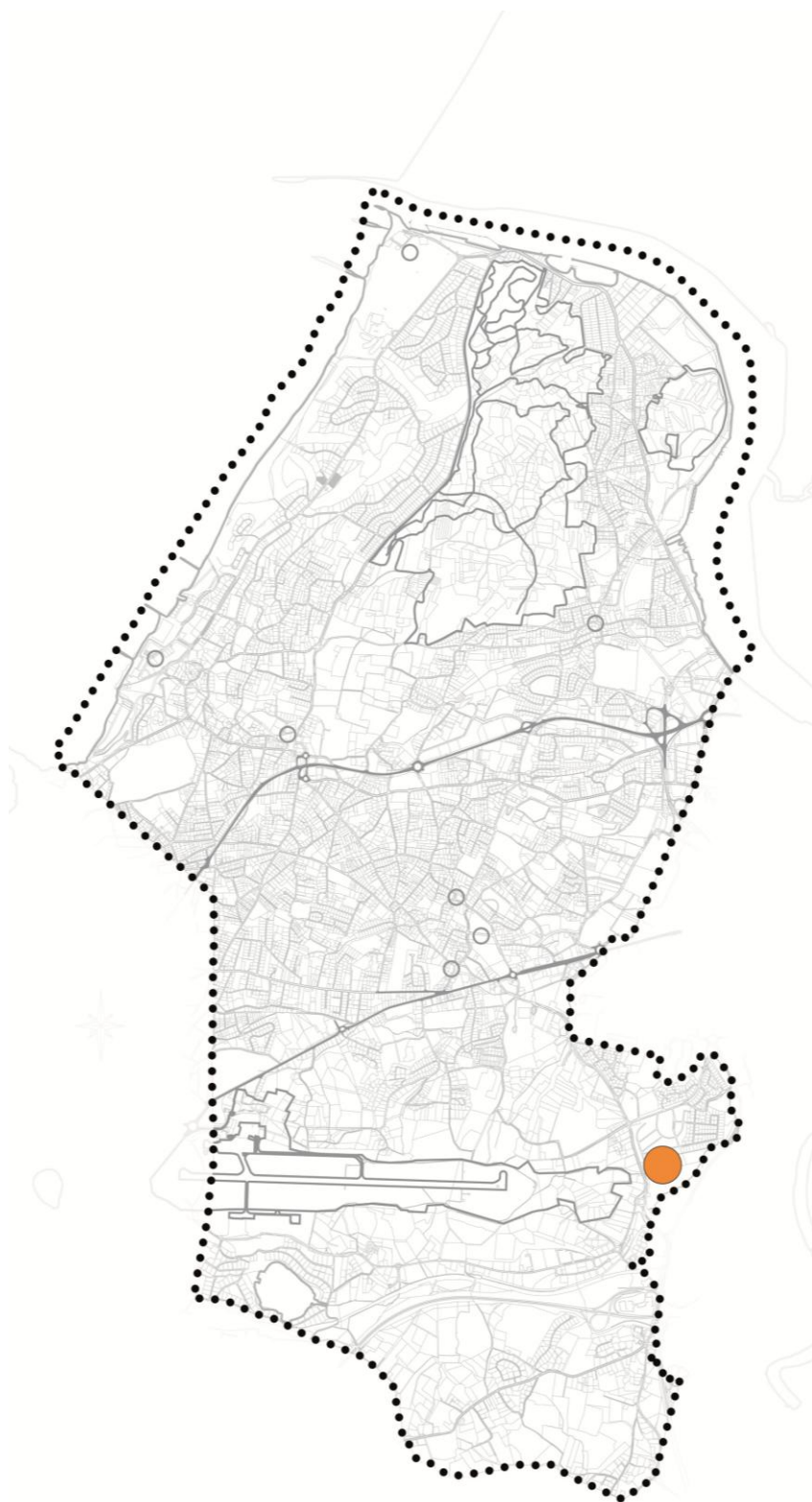
Révision générale

Ville d'Anglet

Orientation d'aménagement

MELVILLE LYNCH

Approuvé
le 14 Juin 2013



Orientation d'aménagement : Melville Lynch

Préambule

Le secteur objet de la présente orientation d'aménagement est un vaste espace de plus de 9ha au cœur de l'agglomération bayonnaise. Le périmètre de projet est situé à 70% sur la commune d'Anglet, mais déborde sur la commune de Bayonne. Il est parcouru par le ruisseau Aritxague.

L'Agglomération Côte Basque Adour, propriétaire de l'essentiel des terrains, envisage l'aménagement d'une zone d'activités économiques, dans le cadre de son champ de compétence.

Les enjeux d'aménagement de la zone revêtent plusieurs aspects :

- L'aménagement se positionnera comme un élément structurant et attractif de l'offre économique sur l'Agglomération, essentiellement à vocation d'activités économiques telles que l'artisanat, l'industrie, le commerce et les bureaux.
- Compte tenu de la saturation de l'offre de foncier économique structuré dans le territoire de l'Agglomération, les terrains de Melville Lynch sont l'un des derniers gisements d'urbanisation en cœur d'agglomération. A cet égard, la responsabilité du maître d'ouvrage est grande sur les aspects de densification et compacité pour l'accueil des entreprises, mais également de qualité urbaine et de respect de la trame environnementale.
- Le positionnement géographiquement central dans l'agglomération devra permettre d'assurer le lien étroit et évident avec la Ville en général. A ce titre, les modalités d'insertion urbaine sont fondamentales: accès structurant, reconnexion des modes doux avec les infrastructures existantes ou en prévision.
- Assurer notamment le lien avec les secteurs économiques environnants, Maignon, Technocité, Juzan.

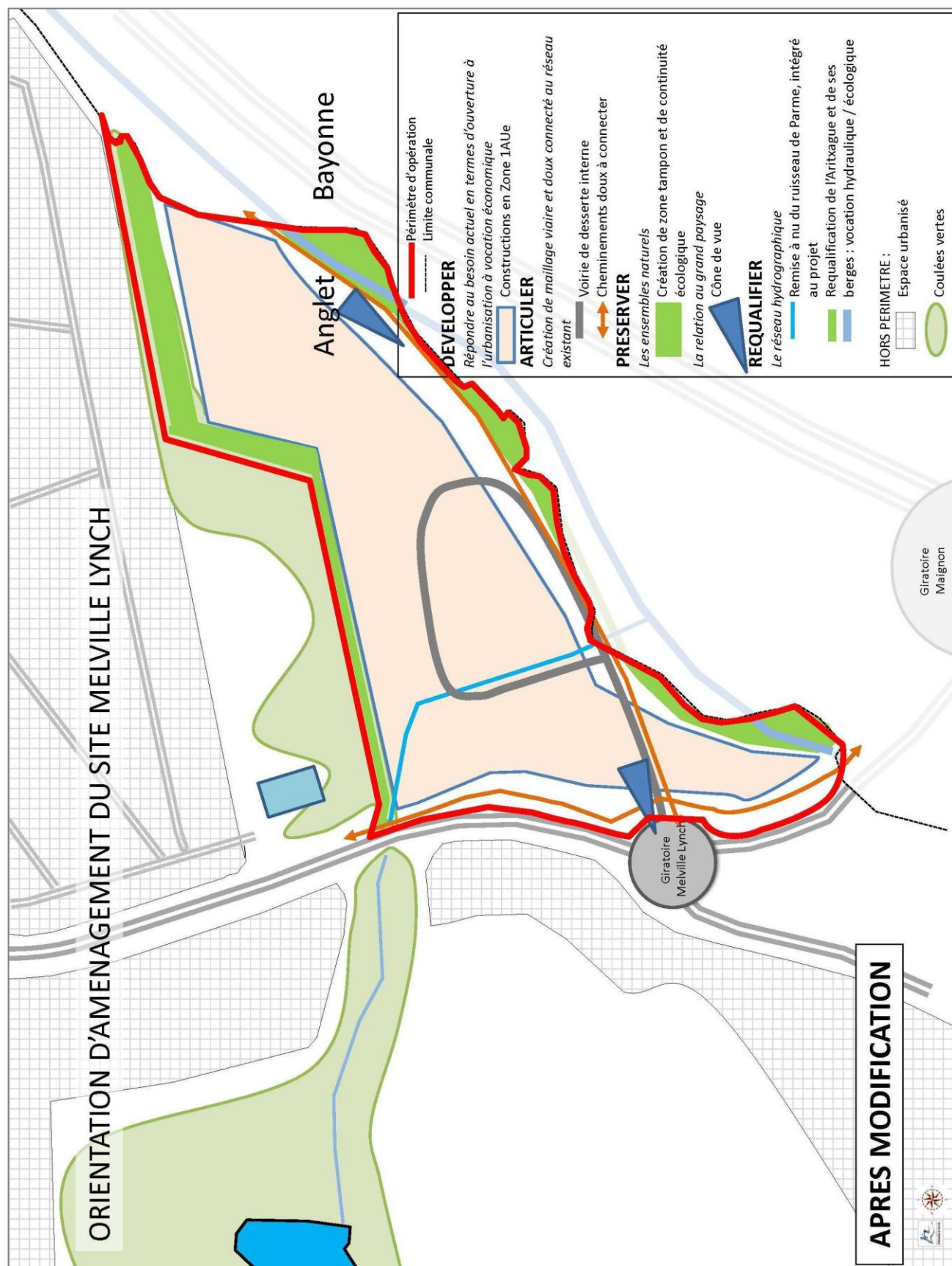
Les grands principes directeurs guidant l'aménagement sont :

- Au niveau environnemental et hydraulique :

- La requalification des berges de l'Aritxague afin de réduire le phénomène d'érosion qui les frappe, avec un principe d'adoucissement des berges et la création de banquettes inondables, bordées d'une ripisylve à reconstituer, constituant un élément paysager fort.
- La restauration et remise à nu du ruisseau en provenance du plateau de Parme, aujourd'hui busé sur une partie conséquente de l'espace.
- La constitution de bandes tampons maintenant un espace de respiration naturel séparant le secteur résidentiel du lotissement d'Aritxague du projet.
- Ces secteurs demeurant naturels ont également une vocation de corridor écologique et de réservoir de biodiversité.
- Un coefficient minimum de pleine terre de 0% est fixé pour répondre à l'objectif de densification à l'échelle de chaque futur lot de la ZAC, dès lors que le pourcentage minimum et global de pleine terre de 15% prévu dans le PLU révisé est respecté à l'échelle de la zone IAUE sur la commune d'Anglet.

- Au niveau urbain :

- L'objectif étant la densité de l'urbanisation, il est envisagé une forme urbaine compacte :
 - avec une volumétrie maximale n'excédant pas 40 m NgF en vitrine sur l'avenue de Maignon, déclinante entre les points hauts à l'ouest et les points bas à l'est, sur un terrain d'une altimétrie moyenne de 15m NGF,
 - un maximum de stationnement en ouvrage,
 - Des cheminements doux (piétons et cycles) quadrilleront l'espace et proposeront des connexions avec le réseau cyclable extérieur au site, existant, ou à créer.



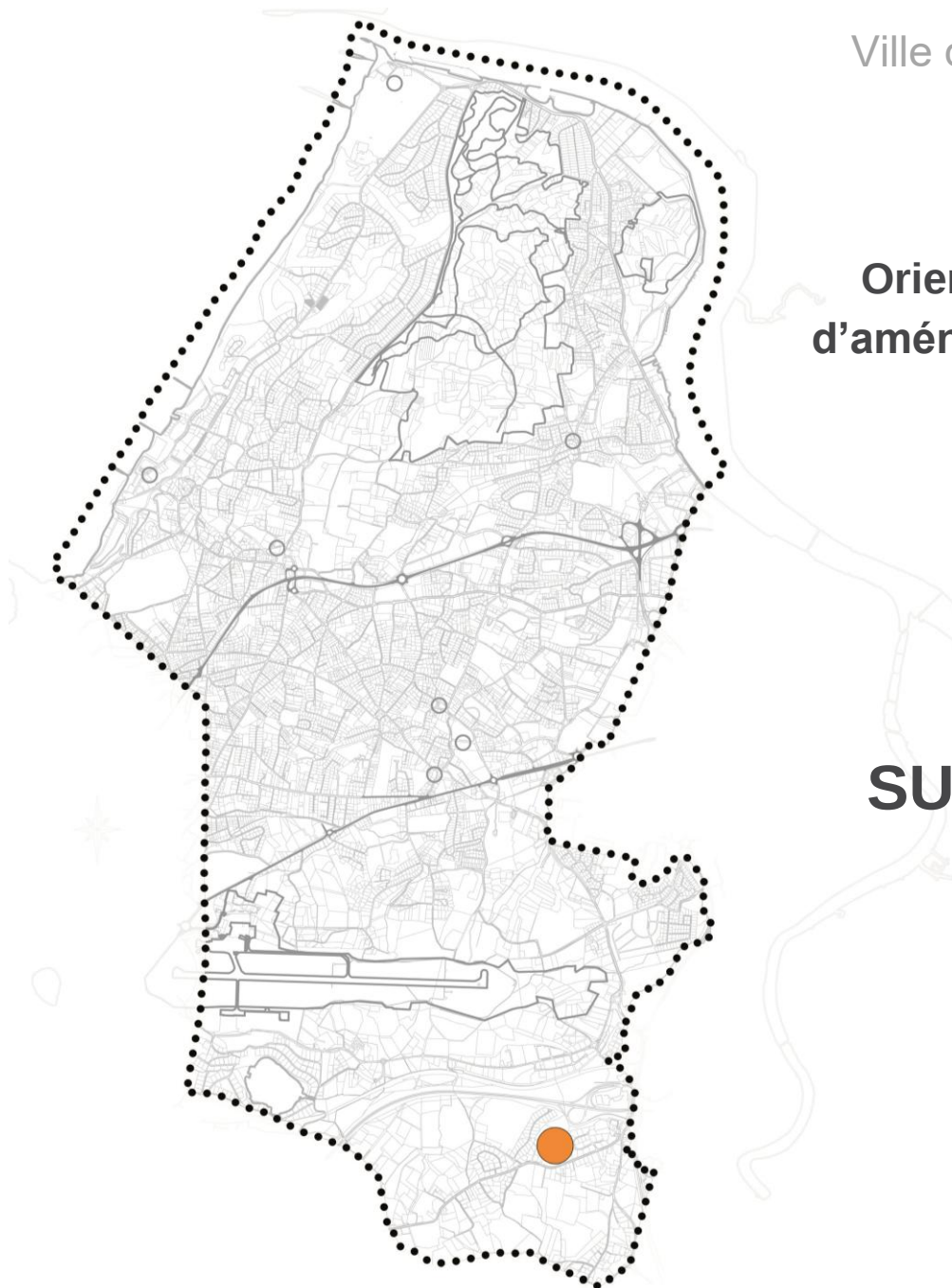
PLU

Modification n°2

Ville d'Anglet

**Orientation
d'aménagement**

SUTAR



Orientation d'aménagement : Sutar

Préambule :

La présente orientation d'aménagement concerne un tènement foncier d'environ 2.7ha situé au Nord-Est du quartier de Sutar.

Afin d'assurer une meilleure compréhension des dispositions retenues par le plan, il est fait mention, pour information, des autres dispositions retenues pour l'ensemble de ce secteur.

Situation et description du site

Situation par rapport à Anglet :

Sutar est un quartier situé au Sud de la commune, comptant environ 700 habitants. Il est séparé du reste de la commune par trois barrières contraignantes, l'autoroute, la voie ferrée et la RD932.

Situation du quartier :

Sutar est composé d'un tissu essentiellement pavillonnaire organisé autour de deux axes, la route de Saint Pée qui lie le quartier à Arcangues et à Biarritz, et la RD832 qui mène à Bassussarry.

Le quartier compte une école de 69¹ élèves, dont les deux tiers sont anglois, répartis en 3 classes (1 maternelle et 2 primaires). La répartition des communes de résidence des élèves montre le caractère ouvert de l'école de Sutar : 65% d'Anglet, 13% de Bassussarry, 7% d'Ustaritz, 6% de Bayonne, 3% de Cambo et 1.5% pour chacune des communes de Bidart, Hasparren, Macaye et Souraïde.

Le quartier est desservi par une ligne de transports en commun, la ligne 6, cadencée à la demi-heure depuis l'école et prolongée jusqu'aux Trois-Croix à certaines heures.

¹ Chiffres de la rentrée scolaire 2015-2016

Ce quartier ne compte aucun autre service ou équipement public, ni même de commerce. De fait, Sutar est sous-équipé en termes de services pour un tel niveau de population.

Cet état de fait conduit à chercher à développer un pôle de quartier spécifique à Sutar.

Choix du site :

L'orientation d'aménagement concerne un terrain situé en zone IIAUa au PLU. Il présente des atouts particulièrement adaptés à la programmation d'un pôle de quartier :

- un site relativement central par rapport au quartier, à proximité de l'axe structurant qu'est la route de Saint Pée,
- un tènement foncier maîtrisé par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Ville d'Anglet,
- une disponibilité foncière de 2.7 ha pour la réalisation du projet de polarité envisagé.

Description du site :

Le site est un ancien terrain agricole en légère déclivité depuis le Sud en direction du Nord. Cette déclivité s'accroît en s'approchant de l'autoroute. Une ligne de crête longe ainsi le Sud du site (route de St Pée).

Cette configuration offre depuis le Sud une vue vers les boisements des terrains situés en contrebas et vers les coteaux boisés de l'aéroport.

Enjeux / Objectifs

Développer :

- *Un lieu de centralité pour répondre aux besoins actuels en termes de création d'une polarité :*

L'enjeu principal pour Sutar réside dans la création d'un pôle de quartier rassemblant des espaces et équipements publics ainsi que des commerces/services de proximité, afin d'envisager un développement équilibré et harmonieux de ce quartier pour ses habitants. Les percées visuelles depuis la route de Saint Pée permettront d'apporter une bonne visibilité vers le cœur de la polarité pour la rendre ainsi plus attractive.

Préserver :

➤ *La relation au grand paysage :*

Le site présente d'importantes qualités paysagères et ouvre des perspectives vers le paysage lointain. Les aménagements et constructions nouvelles devront permettre le maintien de ces vues lointaines et chercheront à en tirer parti, en préférant des implantations en peigne par rapport à la route de Saint Pée. La préservation de percées visuelles passera également par l'insertion de l'opération dans la déclivité naturelle du terrain, afin de limiter leur impact paysager.

Par ailleurs, afin de permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain, des bandes tampon plantées seront réalisées au contact des habitations existantes.

➤ *Les ensembles naturels :*

Le quartier de Sutar présente des ensembles naturels de qualité. Pour rappeler ce caractère naturel, le projet de polarité présentera en entrée du site un espace vert de qualité planté d'essences végétales représentatives du quartier.

Un coefficient de pleine terre de 40% sera respecté à l'échelle de la polarité.

Articuler :

➤ *Le maillage viaire et doux de la polarité avec le réseau existant :*

Le site se déploie le long de la route de Saint Pée, axe structurant du quartier Sutar. Le projet de polarité pourra alors bénéficier d'un accès direct et clairement identifiable depuis cet axe. Pour ce qui est du maillage interne, l'orientation d'aménagement identifie un accès Sud/Nord et une liaison Est/ouest permettant de connecter la polarité aux lotissements voisins ainsi qu'aux parties Nord et Est du terrain restées en IIAUa, et dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à plus long terme. De ce fait et dans un souci de cohérence, le projet cherche à anticiper et à organiser la future desserte de ces secteurs.

Des cheminements doux (piétons et cycles) quadrilleront l'espace et proposeront des connexions avec le réseau cyclable extérieur au site, existant, ou à créer.

Le réseau viaire et doux tel que dessiné permettra ainsi aux riverains immédiats et plus lointains de rejoindre la polarité en toute sécurité.

Requalifier :

➤ *L'accès pour la création d'un carrefour :*

La route de Saint Pée est un axe très fréquenté, notamment aux heures de pointe. Un carrefour devra alors être aménagé pour permettre un accès aisé et sécurisé à la polarité de quartier.

Dispositions relatives au schéma d'orientation d'aménagement

Le schéma d'orientation d'aménagement a pour objet :

- de créer un lieu de centralité pour le quartier, à proximité de la route de St Pée,
- d'identifier :
 - les espaces publics majeurs (place, aire de sport, jeux pour enfants),
 - un secteur où une mixité fonctionnelle sera recherchée (commerces, services, équipements),
 - un secteur le long de la route de St Pée où une offre de logements sociaux (locatif et accession, en R+1 et R+2) viendra accompagner la vie et le fonctionnement de la polarité,
 - une aire de stationnement mutualisée,
- de préserver une relation au grand paysage en conservant des percées visuelles et en aménageant un espace naturel en entrée de site ou des espaces tampons au contact des habitations existantes,
- de créer un maillage viaire et doux connecté au réseau existant (liaisons viaires principales, voies de desserte internes, liaisons douces),
- d'envisager la requalification de la route de Saint Pée au droit de l'accès à la polarité, avec l'aménagement d'un carrefour.

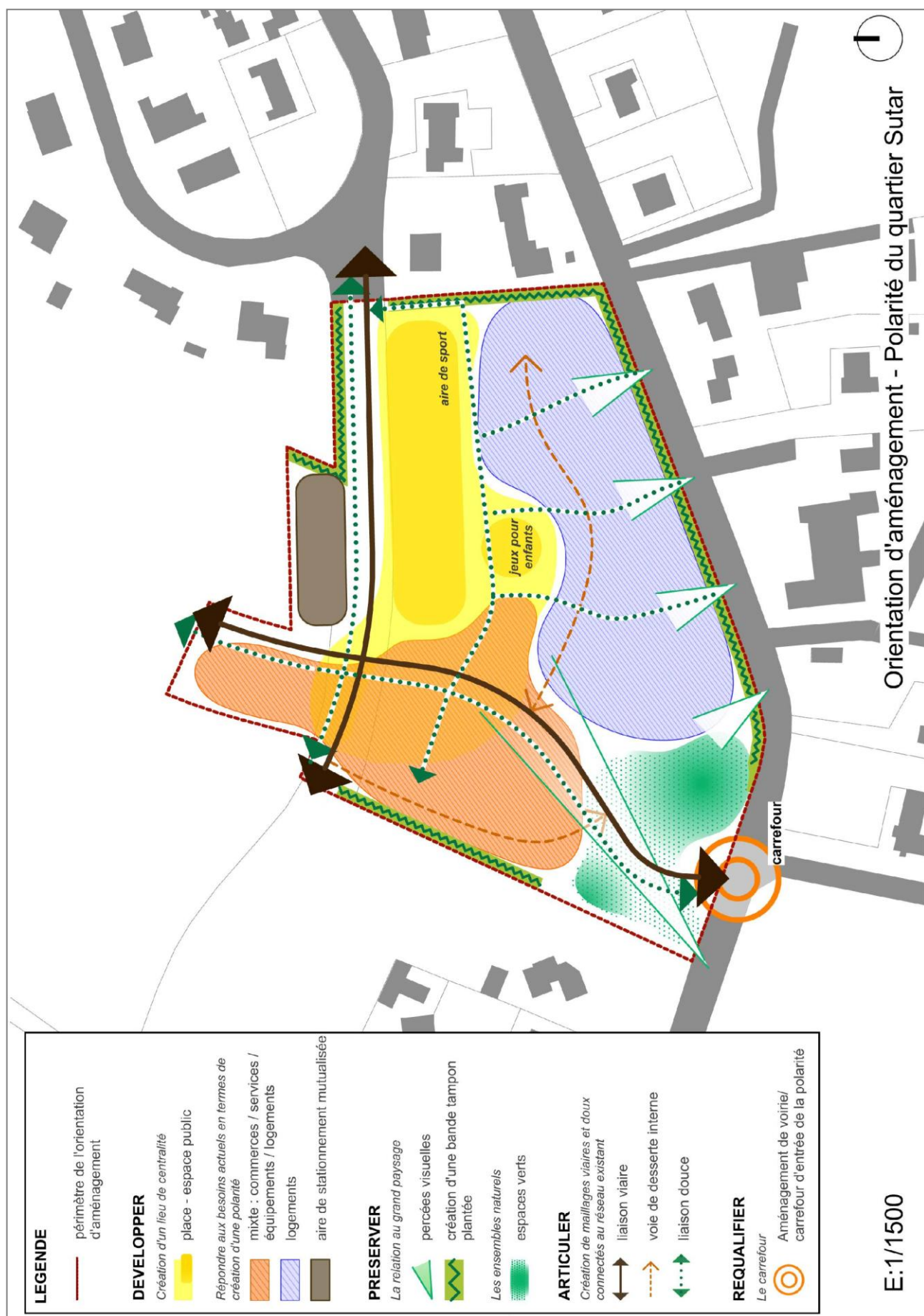
Programme

L'orientation d'aménagement prévoit :

- la construction :
 - de quelques cellules commerciales (environ 900m² d'emprise au sol),
 - d'un fronton répondant aux normes de la fédération française de pelote basque ;
 - des équipements publics dont la programmation devra être définie (environ 500m² d'emprise au sol),
 - d'un ensemble de petits collectifs permettant la création d'une soixantaine de logements sociaux (location et accession) pour accompagner le projet de polarité.

- l'aménagement :
 - de voiries (avec offre de stationnement latéral) et de liaisons douces,
 - d'un parc de stationnement mutualisé destiné aux usagers des commerces, des équipements et des espaces publics (une quarantaine de places),
 - des espaces publics paysagers.

Le projet est imaginé pour répondre spécifiquement aux besoins actuels en équipements et services du quartier de Sutar (et de son éventuelle aire de chalandise englobant les communes voisines de Bassussarry et d'Arcangues).



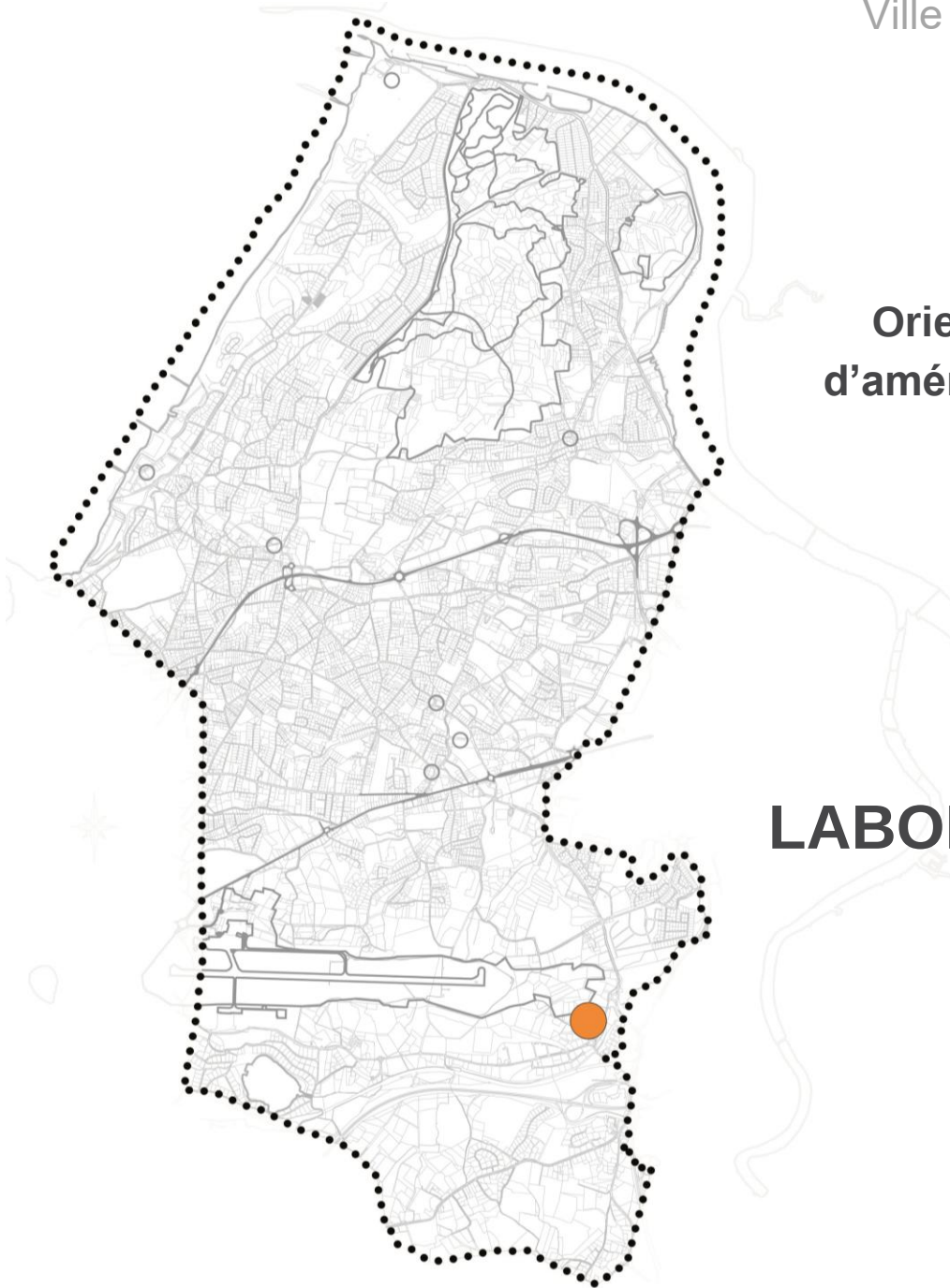
PLU

Modification n°3

Ville d'Anglet

**Orientation
d'aménagement**

LABORDOTTE



Orientation d'aménagement : Labordotte

Préambule

Le secteur objet de la présente orientation d'aménagement est un espace d'un peu moins de 4ha. Le périmètre de projet est situé sur la partie Est de l'aéroport, en continuité des zones d'activités de Maignon et de Melville Lynch.

Les parcelles concernées appartiennent à plusieurs propriétaires privés. La commune souhaite les accompagner vers la réalisation d'une opération d'ensemble.

Le site

Situation par rapport à Anglet :

Le site de Labordotte couvre une surface d'environ 4ha destinés à être ouverts à l'urbanisation sous conditions et faisant l'objet de la présente orientation d'aménagement.

Il est situé à l'Est de l'aéroport, en continuité de la zone d'activités de Maignon et à proximité de celle de Melville Lynch. Il est desservi par la rue du Colonel Melville Lynch et par le chemin de Labordotte. Depuis le Giratoire de Labordotte, la RD932 et l'accès à l'autoroute A63 se situent à moins de 500m.

Choix du site :

Le site de Labordotte par ses caractéristiques et sa situation présente des atouts majeurs pour la réalisation d'un tel projet :

- un ensemble foncier d'un seul tenant et desservi par les réseaux,
- un terrain situé au cœur de l'agglomération, à proximité immédiate de la RD932 et de l'A63,
- une mobilisation et une coordination des propriétaires fonciers pour la réalisation d'un projet d'ensemble,
- des activités artisanales déjà présentes sur le secteur et pouvant créer des synergies avec les entreprises qui s'implanteront à Labordotte,
- un site en cœur d'agglomération pouvant présenter un intérêt majeur pour les entreprises en quête de foncier ou de locaux adaptés à leur activité.

Description du site :

Le secteur est constitué de parcelles en prairie servant de pâturage et dont les enjeux floristiques sont de nuls à faibles. Il ne comporte que quelques arbres ou arbustes sans intérêt écologique particulier, qui par absence d'entretien ont poussé.

Le terrain est en légère déclivité d'Ouest en Est, depuis le plateau de Parme vers la rue du Colonel Melville Lynch.

Enjeux / Objectifs

Développer :

Pour répondre aux besoins actuels en termes de foncier pour des activités économiques :

Le site viendra compléter l'offre de foncier économique sur le secteur, essentiellement à vocation d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux et de services.

Le projet vise à assurer un développement économique permettant de répondre aux attentes des entreprises en quête de foncier (ou de locaux) et cherchant à s'installer ou à se développer. L'ambition du projet Labordotte est de regrouper des métiers autour d'activités communes afin de créer des synergies :

- dans l'organisation spatiale des locaux avec la mutualisation de certains espaces, notamment les zones de stationnement, les espaces de stockage de déchets spécifiques...
- dans le partage et la création d'une chaîne des expertises en réunissant géographiquement des métiers liés à une activité commune permettant ainsi de limiter les déplacements pour les clients et les professionnels

Compte tenu du caractère paysager de la zone, et de la configuration d'ensemble, les nouvelles constructions devront :

- participer à la création d'un paysage cohérent sur chaque parcelle en accord avec le paysage « global » de l'ensemble du site, afin que chaque opération s'insère dans l'aménagement d'ensemble. Une attention particulière sera portée sur la qualité urbaine et architecturale des opérations au moment de l'instruction des demandes,
- la volumétrie des constructions devra être pensée dans le respect des servitudes et contraintes liées à la présence de l'aéroport, en tenant compte de la topographie du site,
- si les activités déployées le permettent, des formes urbaines compactes seront privilégiées pour limiter l'imperméabilisation de sols et optimiser l'utilisation de cette future zone d'activités,
- une partie du stationnement sera mutualisée, notamment dans la partie dédiée à l'artisanat,
- la gestion des eaux de pluie sera pensée et organisée à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Pour assurer le lien avec les zones d'activités économiques :

Sa position devra permettre d'assurer le lien étroit et évident avec le reste du territoire. À ce titre, les modalités d'insertion urbaine sont fondamentales : accès structurant, reconnexion des modes doux, accès aux grandes infrastructures, ... de sorte à assurer le lien avec les secteurs économiques environnants : Maignon et Aritxague Melville Lynch particulièrement, mais également avec Arkinova et Technocité.

Articuler :

Créer un maillage viaire et doux connecté à la voirie existante :

Des cheminements doux (piétons et cycles) quadrilleront l'espace et proposeront des connexions avec le réseau cyclable extérieur au site, existant, ou à créer, sur le Chemin de Labordotte ou la rue du Colonel Melville Lynch.

Préserver :

Les ensembles naturels :

Une petite partie au nord du site est composée d'un espace boisé classé dont la continuité est assurée sur les parcelles riveraines. Le projet jouxte également des parcelles à usage résidentiel, ainsi que des zones naturelles et agricoles.

Afin d'assurer une meilleure intégration du projet dans son environnement et d'en limiter l'imperméabilisation, un coefficient minimum de pleine terre de **30 %** devra être respecté à l'échelle de l'ensemble du secteur.

De plus, une bande tampon plantée est prévue le long de la frange Nord en vue de limiter l'impact visuel des activités économiques et d'assurer une meilleure insertion des constructions. Pour une meilleure cohérence paysagère du site, une bande tampon végétale sera également aménagée le long des voies publiques, en y permettant toutefois l'aménagement de voies d'accès.

Pour ce qui est du choix des essences végétales, des arbres, arbustes et haies de lisières favorables à l'implantation de l'avifaune devront être privilégiés.

La qualité urbaine des aménagements devra être recherchée dans le respect de la trame environnementale.

Requalifier :

Les voies et carrefours :

L'avenue du Colonel Melville Lynch peut accueillir le développement à venir sans modification notable. En revanche, une reconfiguration du chemin de Labordotte devra être envisagée afin de satisfaire la desserte des activités existantes à l'entrée du chemin de Labordotte (rive Ouest du chemin) et celles à venir sur les terrains identifiés par la présente orientation d'aménagement.

Elle devra être justement traitée et dimensionnée pour permettre une circulation sécurisée de tous les usagers.

Dispositions relatives au schéma d'orientation d'aménagement

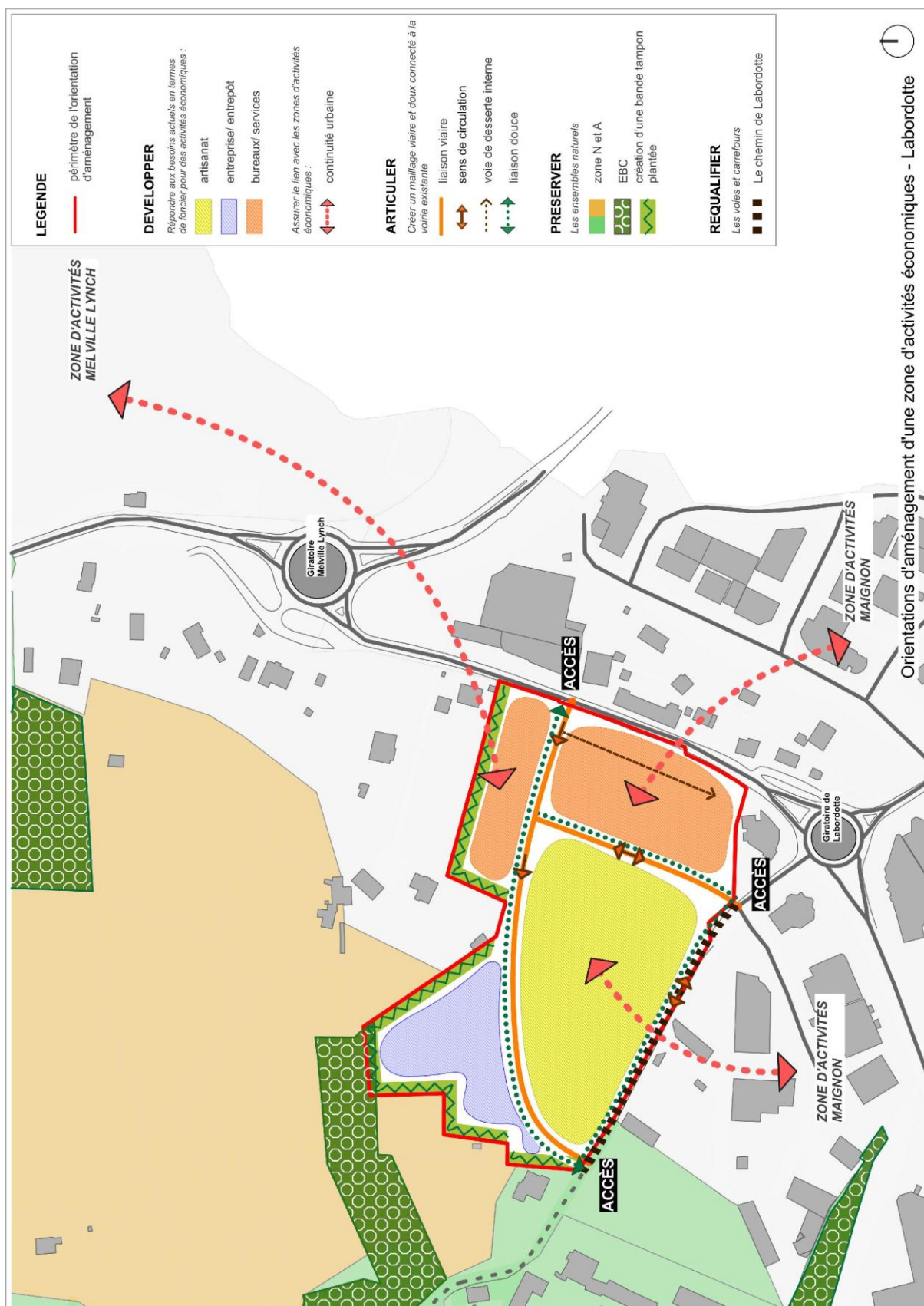
Le schéma d'orientation d'aménagement a pour objet d'établir les grands principes directeurs guidant l'aménagement du secteur :

- au niveau de la desserte :

- la création de voiries internes est prévue permettant de desservir le site et de le relier au reste du maillage viaire par la rue du Colonel Melville Lynch et le chemin de Labordotte,
- les sens de circulation sont établis afin de permettre un maximum de fluidité dans l'organisation des déplacements et de les rendre lisibles,
- la requalification nécessaire du chemin de Labordotte y est inscrite pour permettre une desserte aisée et sécurisée de la future zone d'activités ainsi que des habitations existantes au bout du chemin de Labordotte,
- des cheminements doux (piétons et cycles) desserviront l'espace et proposeront des connexions avec le réseau cyclable extérieur au site, existant, ou à créer.

- au niveau urbain et environnemental :

- Le site s'organisera comme suit :
 - le long de l'avenue du Colonel Melville Lynch, offrant une bonne visibilité, des activités de services ou bureaux seront privilégiées,
 - en second rang, entre les nouvelles voies et le chemin de Labordotte, des activités artisanales pourront prendre assise, avec une offre de stationnement qui pour partie pourra être mutualisée,
 - des entreprises ou entrepôts pourront s'implanter en partie Nord-ouest.
- il est prévu la constitution de bandes tampons maintenant un espace de respiration végétal séparant l'opération future des secteurs naturels, agricoles et résidentiels environnants.



PLU

Modification n°7

Ville d'Anglet

**Orientation
d'aménagement**

**QUATRE
CANTONS**



Orientation d'aménagement : Quatre Cantons

Préambule

Le secteur « Quatre Cantons », objet de la présente orientation d'aménagement, était occupé par l'ancien Centre Technique Municipal (CTM). Il accueillait une grande partie des installations « techniques » de la municipalité depuis la fin des années 1980. Inséré dans un secteur résidentiel, le projet de relocalisation du CTM offre l'opportunité d'une transformation de ce secteur situé à un peu plus d'un kilomètre au nord-ouest de la Mairie d'Anglet, au droit d'un axe de liaison inter-quartiers, la rue des Quatre Cantons.

A noter / le dispositif réglementaire encadrant ce secteur s'appuie sur :

- *L'application du règlement (graphique + littéral)*
- *L'application du Secteur à Plan de Masse*
- *La présente OAP.*

Le projet respectera par ailleurs les réglementations en vigueur (énergétiques,).

Description du site

Le secteur couvre 2,01 ha d'un seul tenant à l'angle des rues des Quatre Cantons (est-ouest) et de Hirigogne (nord-sud).

Situation par rapport à Anglet :

Le site du CTM s'inscrit à environ 1 km (15 min à pied) de deux lieux d'animation d'Anglet, le centre-ville et la place du Général Leclerc (Cinq Cantons).

Il s'inscrit dans un secteur résidentiel, positionné à 2 km environ du littoral, à l'intérieur du secteur dessiné par le boulevard du BAB et la RD 810, à distance égale des centres-villes de Bayonne et de Biarritz.

Si la rue des Quatre Cantons constitue un chemin historique de la commune, et aujourd'hui liaison inter-quartier, la rue de Hirigogne constitue quant à elle une rue plus résidentielle.

Topographie du site :

Le site est aujourd'hui construit et aménagé. Le terrain présente une légère déclivité en direction du sud-est et des vues lointaines vers le secteur de Montdeville.

Le terrain est marqué par un dénivelé avec le terrain voisin en limite sud (espace paysager).

Enjeux et objectifs

DÉVELOPPER /

> Créer une offre de logements bien située et en partie maîtrisée

Le renouvellement urbain de ce secteur constitue une opportunité pour créer environ 110 logements tout en travaillant à améliorer l'intégration du site dans le fonctionnement, l'environnement et le paysage urbain du quartier.

Le positionnement du site dans la commune, l'environnement résidentiel existant, sa desserte possible en transports en commun, et la programmation orientée pour moitié vers du logement à loyer maîtrisé doit permettre de répondre aux attentes des parcours résidentiels sur la commune.

> Faire du secteur un exemple réussi de mutation le long d'un axe inter-quartier

Aujourd'hui largement artificialisé et occupé par des installations techniques, la mutation du secteur doit permettre de constituer un exemple réussi de recyclage de site d'activités en un quartier de ville dont la nouvelle architecture s'intègre bien dans le paysage de la rue des Quatre Cantons.

PRÉSERVER /

> Renforcer les continuités paysagères

La présence au nord et au sud du site d'espaces paysagers voire arborés offre l'opportunité de retisser un lien paysager entre ces entités présentes en rive du site. Par ailleurs, la topographie du site offre aujourd'hui des percées visuelles lointaines vers le bois de Montdeville qui méritent d'être valorisées et peuvent contribuer au cadre d'habiter en offrant des vues intéressantes depuis les logements.

> Préserver l'identité architecturale régionale et l'histoire du site

L'environnement résidentiel du secteur compose un paysage assez homogène dans le quartier, les constructions existantes ayant respecté une architecture assez traditionnelle. Le renouvellement urbain du site offre l'occasion d'une requalification du site aujourd'hui occupé par des bâtiments de type industriel, en renouant avec les codes architecturaux environnants. La présence d'un ancien corps de ferme qui traduit le passé maraîcher du secteur mérite d'être mise en valeur au service de la transmission de l'histoire du quartier. De la même façon, la présence de plusieurs arbres sur le site lui-même mérite une attention particulière pour proposer une mutation du site respectueuse de ce déjà-là paysager.

> S'insérer avec tact vis-à-vis des voisinages existants

Le CTM constitue aujourd'hui une enclave technique au sein d'un tissu résidentiel qui s'est constitué au fur et à mesure dans les décennies passées. La mutation du site vers une vocation résidentielle offre l'opportunité de reconstituer un voisinage plus apaisé et adapté aux constructions existantes. Une attention particulière doit néanmoins être portée aux implantations, hauteurs et orientations des nouveaux bâtiments afin de garantir un nouveau voisinage respectueux des habitations existantes. La réhabilitation d'une partie des bâtiments peut participer à maintenir un paysage familial.

ARTICULER /

> S'ouvrir à la ville et aux modes doux

En s'appuyant sur les qualités paysagères et topographiques du site, l'aménagement du secteur doit permettre de retrouver des perméabilités favorisant l'insertion du site dans le fonctionnement

urbain du quartier. Le développement de liaisons piétonnes participe ainsi de l'affirmation d'un quartier apaisé donnant la priorité aux modes doux, autour d'espaces ouverts paysagers de qualité. L'attention portée aux usages cyclables (parcours et stationnements) doit permettre de favoriser le réflexe cycliste plutôt qu'automobile dans ce quartier situé à une échelle pertinente des centralités angloises en vélo (environ 1 km).

> Gérer la voiture

Ce secteur n'a pas vocation à développer le réseau viaire qui aujourd'hui irrigue déjà bien le quartier. Néanmoins, l'aménagement du secteur doit permettre de gérer à l'intérieur du secteur les besoins en stationnement, les espaces publics alentours n'étant pas adaptés et prévus pour supporter ces besoins. Situé à l'angle de deux rues, dont une liaison interquartier, le maillage viaire existant offre l'opportunité de développer deux accès au secteur (1 par rue) en amont des intersections.

RECYCLER /

> Faire de cette opération une démonstration réussie et ambitieuse de recyclage urbain

L'existence de nombreux bâtiments sur le site justifie d'une démarche étudiant la réhabilitation possible de certains d'entre eux, et le réemploi de matériaux. L'aménagement doit démontrer son exemplarité en matière environnementale en constituant un quartier bas carbone.

> Un nouvel accompagnement paysager le long de la rue des Quatre Cantons

Terrain d'angle, le secteur offre l'opportunité de qualifier l'intersection et d'accompagner le paysage de la rue au droit de l'axe des Quatre Cantons qui constitue un axe inter-quartier. Aujourd'hui longé d'une haie monospécifique fermant toute perspective, le réaménagement du secteur doit permettre de donner plus de confort aux parcours piétons et qualifier les perceptions à hauteur de piéton.

> Réinterroger les sols

L'aménagement du secteur va offrir l'opportunité de traiter les pollutions connues mais aussi de questionner les natures de revêtement de ce site aujourd'hui très imperméabilisé, entre chaussées et plateformes bitumées et emprises au sol des bâtiments existants. Au-delà de ces questions, cette démarche doit permettre une meilleure adaptation au changement climatique en limitant les îlots de chaleur.

Programme

LOGEMENTS

L'aménagement du secteur doit permettre la mutation du site vers une **vocation résidentielle**, qui dialogue avec le tissu urbain environnant, tout en favorisant l'émergence d'une multiplicité de formes bâties proposées : maisons individuelles, logements intermédiaires, logements collectifs, volumes capables (logements livrés à achever).

Objectifs cibles qualitatifs :

Le programme doit permettre de répondre aux enjeux du parcours résidentiel sur la commune en développant une offre en logements variée : tailles de logements, modes d'habiter, formes urbaines...

Par ailleurs, il doit permettre de répondre aux objectifs du PLH et au rattrapage des objectifs de production de logements sociaux en application de la loi SRU. Le respect de cet objectif permettra aussi de garantir une occupation du parc de logements significativement dédiée aux résidents à l'année.

Objectifs cibles quantitatifs :

- 110 logements
- Au minimum 51 % de la surface de plancher (soit 56 logements) doit être affectée à des logements sociaux. *Ceux-ci visent à atteindre la répartition suivante : 30% PLAI (17 logements), 40% PLUS (22 logements), 30% BRS (17 logements).*

AUTRES

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle au sein du programme, des espaces de type tiers-lieux ou autres peuvent être prévus de manière complémentaire. Les activités accueillies doivent être compatibles avec la vocation résidentielle principale du programme, tout en participant à la vie collective de l'opération.

ESPACES EXTÉRIEURS COLLECTIFS

L'aménagement des espaces extérieurs doit permettre de développer des espaces conviviaux, qualifiant le cadre d'habiter tout en assurant l'intimité des logements.

Objectifs cibles quantitatifs :

Au moins deux espaces emblématiques seront ainsi créés pour répondre :

- une placette en cœur d'îlot,
- et un espace type aire de jeux positionné à l'interface avec l'espace public de la rue.

Leur positionnement doit permettre de créer les conditions propices à la rencontre tout en s'assurant de limiter les nuisances vis-à-vis des parcelles riveraines.

Dispositions relatives au schéma d'orientation d'aménagement

Le schéma d'orientation d'aménagement a pour objet d'établir les grands principes directeurs guidant l'aménagement du secteur :

- au niveau de la desserte / une priorité donnée aux modes actifs

- la création d'un maillage de circulations douces hiérarchisées autour d'un mail paysager nord-sud entre les deux espaces paysagers existants aux abords du secteur. Le secteur est desservi par un réseau de venelles et ruelles paysagées notamment au droit de la rue des Quatre Cantons. Cette ambition doit s'accompagner du positionnement stratégique des locaux vélos à proximité des entrées pour limiter le réflexe automobile.
- la création de voiries internes limitées à deux sections, non connectées, qui visent à assurer la desserte du stationnement géré en partie en ouvrage et/ou en surface. Les accès sur voie existante sont regroupés en deux points : 1 sur la rue de Hirigogne et 1 sur la rue des Quatre Cantons, ces accès étant créés à distance des intersections. Cette dissociation des flux entre l'est et l'ouest du programme permet de répartir les flux de véhicules et de limiter les nuisances sur le voisinage existant.

- au niveau urbain et environnemental :

- le réaménagement du secteur favorise...
 - ... l'ouverture du site par des porosités, vues, et traversées. Ces porosités participent à la conception bioclimatique de l'aménagement.
 - ... la désimperméabilisation et la renaturation du site à la fois aux franges du secteur, et au voisinage des terrains habités, par des bandes tampons et jardins plantés, mais aussi par l'accompagnement végétal des espaces de circulations.
 - ... la préservation d'arbres repère et la plantation de nouveaux sujets arborés.
- l'aménagement du secteur doit travailler une accroche urbaine adaptée aux différents voisinages, en développant des ambiances liées aux situations urbaines et paysagères de chaque partie du site, avec...
 - ... au nord-ouest et le long de la rue des Quatre Cantons, le « village », constitué autour de l'ancienne ferme, en travaillant l'accroche urbaine par un nouvel espace public le long de la rue
 - ... en cœur d'îlot, la placette, constituée au carrefour entre le mail paysager et la réhabilitation du bâtiment existant
 - ... au sud, les balcons plein sud sur le grand paysage
- les formes urbaines s'adaptent à ces situations en proposant par sous-entités à travers les typologies d'habitat variées (petits collectifs, intermédiaires, maisons groupées, maisons en bande...), avec un épannelage de R+C à R+3, selon les secteurs, en veillant à la pertinence des vues créées par rapport au paysage et au voisinage.
- le plan-masse et les bâtiments doivent être pensés selon les principes bioclimatiques orientés en fonction du soleil et du vent (façade nord gérant les accès, façade sud offrant des espaces extérieurs tenant compte des nécessités d'ombrage, prise en compte de la course du soleil, du vent dominant d'ouest), pensés pour la pluie favorisant la fraîcheur, ... et l'aménagement des espaces ouverts limite les îlots de chaleur (ombrage des stationnements de surface, choix de matériaux...)
- les aménagements paysagers doivent permettre de renforcer le couvert arboré du site et définir une palette végétale adaptée au contexte local et à la santé humaine (limiter les essences allergisantes)
- les espaces paysagers favorisent la désimperméabilisation des sols et une gestion intégrée des eaux pluviales, améliorant le coefficient de ruissellement par rapport à l'état existant en tenant compte des niveaux de perméabilité et de la suspicion de présence d'une nappe à faible profondeur.
- l'architecture développée doit proposer une réécriture contemporaine des codes architecturaux traditionnels (toitures à pentes, tuiles,...)
- les aménagements et constructions doivent étudier et valoriser des possibilités de réemploi pertinentes.

AMBIANCES ET IMAGES DE RÉFÉRENCE

Images de références espaces publics



Images de références matériaux et architecture



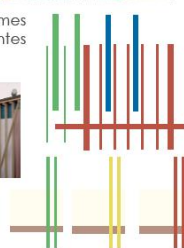
Pierres, muret,
Soubassement



Rythmes
Teintes



Pierres de la
Rhune



Structure
primaire / secondaire

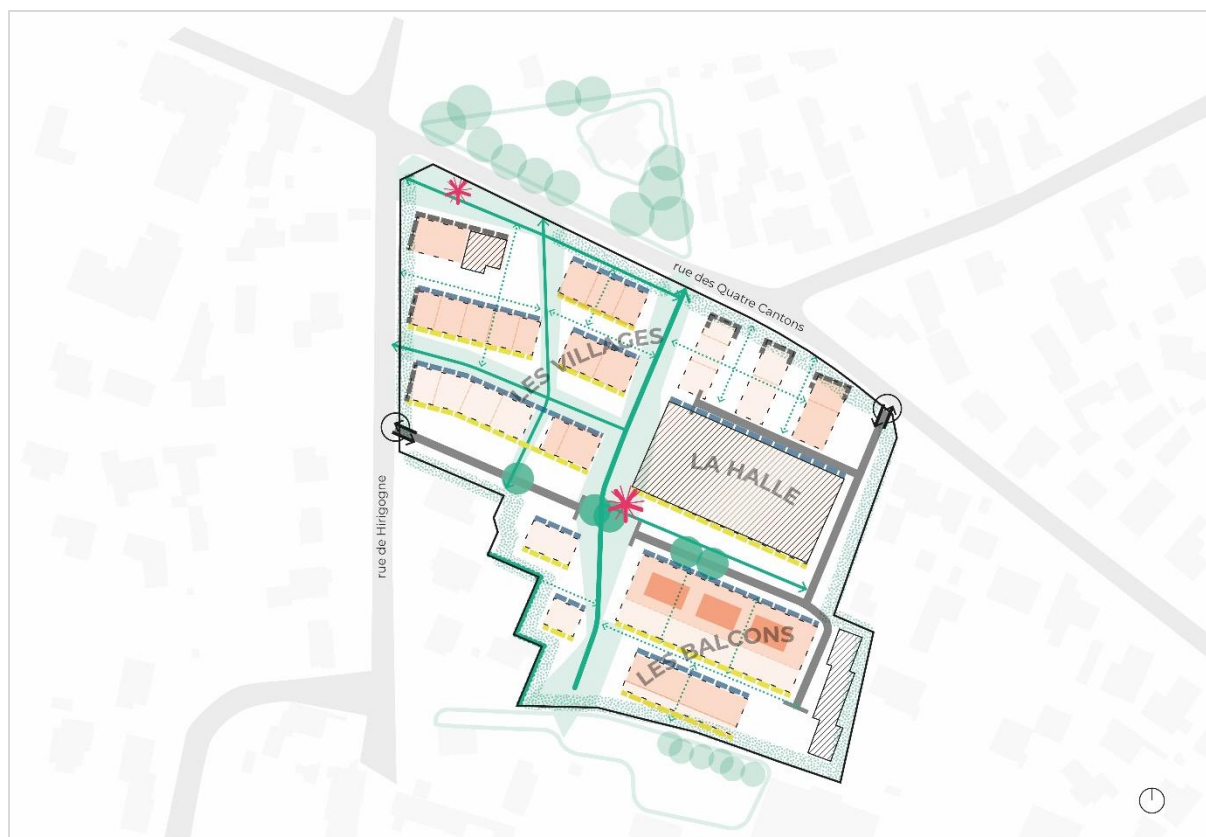


ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT : QUATRE CANTONS / SCHÉMA DE PRINCIPES

A noter / le dispositif réglementaire encadrant ce secteur s'appuie sur :

- L'application du règlement (graphique + littéral)
- L'application du Secteur à Plan de Masse
- La présente OAP.

Le projet respectera par ailleurs les réglementations en vigueur (énergétiques,).



> UN QUARTIER APAISÉ

 **Affirmer un réseau hiérarchisé**
de circulations douces connectées
aux espaces publics

 **Points d'accès automobile**
sur emprise publique existante

 **Desserte interne du secteur**

> UN QUARTIER PAYSAGER

 **Lieux collectifs**

 **Espaces paysagers d'accompagnement**

 **Mail paysager et prolongements**

 **Arbres repères à conserver**

 **Haie à conserver**

+ Une gestion des eaux pluviales intégrée
aux aménagements paysagers

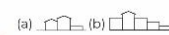
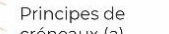
> RECYCLER ET CONSTRUIRE AVEC TACT

 **Favoriser la réhabilitation**
sur site des bâtiments

NOM **Des ambiances différenciées**

 **Principe d'emprise bâtie /**
*Des volumes intégrant des césures
favorisant les logements traversants
et composant avec les expositions*

Des hauteurs crénelées ou gradinées
adaptées au voisinage, pouvant aller jusqu'à...

max. R+1
(ponctuellement R+1+C)  (a)  (b)
max. R+2 **Principes de**
max. R+3 **créneaux (a)**
ou gradins (b)

 **Traitement différencié** des façades nord/sud

 **Accroche à la rue et/ou au bâti existant**
animant l'angle de la rue

 **Périmètre de l'OAP**