



PLU

Ville d'Anglet

MODIFICATION n°3

A. RAPPORT DE PRESENTATION ADDITIF





PLU

Ville d'Anglet

MODIFICATION n°3

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION ADDITIF

PLU révisé approuvéle 14 Juin 2013
Modification simplifiée n°1 adoptée.....le 27 Septembre 2013
Modification n°1 approuvée.....le 23 Septembre 2015
Modification simplifiée n°2 adoptée.....le 13 Avril 2016
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



SOMMAIRE

PREAMBULE	1
➤ NOTE DE PRÉSENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINÉA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.....	1
➤ CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU D'ANGLET	7
1/ L'OBJECTIF UNIQUE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU.....	8
2/ NATURE DES MODIFICATIONS APPORTEES	12
3/ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	13
3.1/ CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LABORDOTTE	14
3.2/ MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME (ZONE IAUE).....	15
3.3/ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	16
3.4/ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	17

PREAMBULE

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

Le PLU en vigueur a fait l'objet :

- d'une modification n°1 adoptée le 23 septembre 2015 (les modifications n°2 et n°3 sont en cours),
- de trois modifications simplifiées dont les deux premières ont été respectivement adoptées le 27 septembre 2013 et le 13 avril 2016 (la modification simplifiée n°3 est en cours),
- d'une mise à jour, par arrêté du Président de l'Agglomération Côte Basque – Adour en date du 26 mai 2015.

La présente procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet a fait l'objet d'une délibération motivée d'engagement de la procédure du Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque - Adour en date du 20 juillet 2016, complétée par celle du 9 novembre 2016.

➤ NOTE DE PRÉSENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINÉA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, RESPONSABLE DU PLU

Communauté d'Agglomération Pays Basque – 15 avenue Foch CS 88507 BAYONNE CEDEX

OBJET ET CARACTÉRISTIQUES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU D'ANGLET

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Anglet a pour objet de procéder à l'ouverture à l'urbanisation du secteur IIAUe du site de Labordotte dans le but d'y développer un projet de zone d'activités économiques.

La présente modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet porte sur la création d'une Orientation d'Aménagement (OA) et sur des ajustements du règlement (règlement d'urbanisme, emplacements réservés, plans de zonage).

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas concernées par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

Programme de la modification n° 3 du PLU d'Anglet transmis au Tribunal Administratif en vue de la nomination du Commissaire Enquêteur :

- création d'une orientation d'aménagement pour le secteur de Labordotte dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- déclinaison réglementaire de l'orientation d'aménagement encadrant le développement du secteur :
 - o classement en zone IAUe avec adaptation de la règle de pleine terre,
 - o création d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie.

Les points de modification sont présentés en détail dans le chapitre 3 du présent document. Ce dernier constitue, après approbation de la modification n°3, un complément au rapport de présentation contenu dans le P.L.U. d'Anglet approuvé le 14 juin 2013.

RAISONS POUR LESQUELLES, D'UN POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU A ÉTÉ RETENU

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet porte sur un secteur IIAUe, et ne réduit en aucun cas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (zone A ou N). Elle ne réduit pas non plus les secteurs de protection édictés en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées proposent des ajustements réglementaires et de zonage sans changer les orientations du PADD du PLU en vigueur pour ce site, déjà identifié comme secteur de développement économique et d'extension de la zone d'activités de Maignon. Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU. La modification n°3 n'a donc aucune incidence sur l'environnement.

S'agissant du cadre de vie des anglois, plusieurs dispositions réglementaires sont introduites pour améliorer l'insertion des opérations dans les tissus bâtis existants, en particulier une augmentation des coefficients de pleine terre au regard des autres secteurs UE1 et la création d'espaces tampon pour limiter l'impact du projet sur les constructions environnantes.

L'ensemble de ces mesures apporte donc globalement un impact positif sur le cadre de vie de chacun des secteurs urbains d'Anglet, tout en restant fidèle au parti d'aménagement du PLU approuvé en 2013.

MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANGLET ET INDICATION DE LA FAÇON DONT L'ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE AINSI QUE LA DÉCISION POUVANT ÊTRE ADOPTÉE AU TERME DE L'ENQUÊTE

	Code de l'Urbanisme	Code de l'Environnement
Partie législative	L. 153-31, L. 153-36, L. 153-38, L. 153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44	L. 123-1 et suivants
Partie réglementaire	R.153-8	R. 123-1 et suivants et plus particulièrement les articles R.123-7 à R.123-23

Article L153-31 (code de l'urbanisme)

« Modifié par la LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Article L153-36 (code de l'urbanisme)

« Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-38 (code de l'urbanisme)

« Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Article L153-40 (code de l'urbanisme)

« Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41 (code de l'urbanisme)

« Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-43 (code de l'urbanisme)

« Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44 (code de l'urbanisme)

« Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

Article R153-8 (code de l'urbanisme)

« Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »

Article R123-8 (code de l'environnement)

« Modifié par Décret n°2016-1110 du 11 août 2016 - art. 1

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou au III de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

NOTA :

Le décret n° 2016-1110 a été pris pour l'application de l'ordonnance n° 2016-1058 dont l'article 6 prévoit que « Les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent :

- aux projets relevant d'un examen au cas par cas pour lesquels la demande d'examen au cas par cas est déposée à compter du 1er janvier 2017 ;
- aux projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique pour lesquels la première demande d'autorisation est déposée à compter du 16 mai 2017. Pour les projets pour lesquels l'autorité compétente est le maître d'ouvrage, ces dispositions s'appliquent aux projets dont l'enquête publique est

- ouverte à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente ordonnance ;
- aux plans et programmes pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ou l'avis sur la mise à disposition du public est publié après le premier jour du mois suivant la publication de la présente ordonnance. »

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

Procédure de modification de droit commun
L 153-36 à L. 153-43 et R.153-8 du Code de l'urbanisme

Initiative	Le Président de l'EPCI compétent est à l'initiative de la modification et établit le projet de modification (projet de modification et exposé des motifs).
Concertation	Non (articles L.103-2 à L.103-6 du C. urb, qui visent uniquement les élaborations et révisions de PLU)
Notification au Préfet et aux PPA pour avis du projet de modification	Oui
Enquête publique	Oui Le Président de l'EPCI compétent demande la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal administratif. Le Président de l'EPCI compétent par décision procède à l'ouverture de l'enquête publique et aux formalités de publicité telles que prévues par le Code de l'environnement. L'enquête publique dure <u>1 mois</u> minimum. Dans la huitaine de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a <u>30 jours</u> pour rendre son rapport et ses conclusions motivées. Copie du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.
Approbation	À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent.

En l'espèce, la procédure de modification n°3 du PLU d'Anglet est initiée par délibération motivée du Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque - Adour en date du 9 novembre 2016.

Le dossier du projet de modification n°3 a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées, à savoir : Monsieur le Maire d'Anglet, Monsieur le Préfet, Madame la Sous-Préfète, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, Messieurs les Présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, du Syndicat des transports de l'Agglomération Côte Basque - Adour, du Syndicat Mixte du SCOT de l'Agglomération bayonnaise et du sud des Landes, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, et à la section régionale de conchyliculture.

Au moment de la notification du projet de modification n°3 aux personnes publiques associées, le projet de modification simplifiée n°3 était mis à la disposition du public (du 2 novembre au 2 décembre 2016). L'adoption de cette dernière est envisagée pour la fin 2016, soit avant l'enquête publique du présent projet de modification n°3 mais après sa notification aux personnes publiques associées.

Ainsi pour une plus grande transparence, il a été jugé préférable d'adresser 2 versions du projet de modification n°3 aux personnes publiques associées :

- une première version établie sur la base de la modification simplifiée n°2 PLU, soit du document opposable au moment de la notification du dossier,
- une seconde version intégrant la modification simplifiée n°3 en cours ; cette seconde version dossier étant celle qui sera soumise à enquête publique. Des ajustements mineurs pourraient toutefois y être apportés si des observations étaient portées au registre de consultation du projet de modification simplifiée n°3 avant la fin de la mise à disposition du public.

Par arrêté, le Président de l'Agglomération Côte Basque Adour a organisé l'enquête publique (durée de 1 mois). Le commissaire enquêteur a été désigné par le Président du Tribunal administratif de Pau. Le dossier soumis à enquête se compose tel que spécifié à l'article R123-8 du code de l'environnement.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur adressera à l'Agglomération, compétente en matière de PLU, son procès-verbal de synthèse. L'Agglomération disposera d'un délai de quinze jours pour présenter des observations. Le commissaire enquêteur rendra ensuite son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours après la clôture de l'enquête publique.

Des adaptations pourront être apportées si nécessaire au dossier de modification pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Enfin, le Conseil de l'Agglomération approuvera le projet de modification n°3 du PLU.

Il sera ensuite procédé aux mesures de publicité et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité.

Le document devient exécutoire dès réception à la sous-préfecture et après accomplissement des mesures de publicité.

ABSENCE DE CONCERTATION PRÉALABLE DANS LE CADRE DE PROCÉDURE DE MODIFICATION DES PLU

La concertation avec la population prévue par les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme n'est pas obligatoire dans la procédure de modification d'un PLU.

Conformément à l'article R. 123-8 5° du Code de l'environnement, il est précisé que l'Agglomération Côte Basque - Adour n'a pas mené de procédure de concertation préalable, en vue de la modification n°3 du PLU d'Anglet.

➤ CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU D'ANGLET

CONTEXTE DU PROJET

Attractif et doté d'équipements structurants (aéroport, port, Centre Européen de Fret, etc.), le territoire de l'agglomération souffre de la rareté du foncier à vocation d'activités, aménagé et disponible, susceptible de garantir l'accueil des entreprises.

Face à cette pénurie d'offre foncière, la demande insatisfaite ne cesse de croître. De nombreuses activités souhaitent s'implanter ou se développer sur le territoire.

La commune d'Anglet souhaite accompagner la démarche d'un acteur privé ayant pour projet de créer dans un délai optimisé une zone de développement économique et d'activités sur le secteur de Labordotte, destinée notamment à accueillir des entreprises, nouvelles ou en développement, endogènes ou exogènes, en recherche insatisfaite de foncier aménagé pour s'installer.

D'une superficie d'environ 3.9ha, le site de Labordotte est situé dans le prolongement de la zone d'activités de Maignon, à proximité de la ZAC d'Aritxague Melville Lynch. Actuellement classés en secteur IIAUe au Plan Local d'Urbanisme (zone à urbaniser à long terme, à vocation économique), ces terrains sont aujourd'hui à usage de pré ou de friche agricole.

Au vu de la forte demande d'implantation d'entreprises sur territoire anglois ou de desserrement d'artisans et industriels locaux et du potentiel que recouvre ce site, la réalisation d'une opération globale d'aménagement est donc clairement de nature à répondre aux besoins.

1/ L'OBJECTIF UNIQUE DE LA MODIFICATION n°3 du PLU

La modification n° 3 du PLU mise en œuvre a pour objectif de :

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation du site de Labordotte,
- Mettre en place d'une orientation d'aménagement,
- Établir un cadre réglementaire permettant la mise en œuvre du projet.

LE PROJET DE LABORDOTTE

Le projet développé sera une opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage privée. Le foncier sera acquis par un aménageur qui le divisera en lots.

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 d'expertises en réunissant géographiquement des métiers liés à une ou plusieurs activité(s) commune(s) permettant ainsi de limiter les déplacements pour les clients et les professionnels.

Il ne s'agit pas de créer une zone artisanale spécifique dédiée à une seule activité mais au contraire de réunir 3 ou 4 secteurs qui ont de manière moins marquée des interdépendances, sur des fonciers de l'ordre d'1 ha par secteur.

Elle vise à accueillir des candidats travaillant un projet de regroupement depuis plusieurs années sans trouver d'opportunités foncières suffisamment grandes sur le BAB, ou à des prix abordables.

Les candidats potentiels sont pour certains déjà présents sur zone mais dans des locaux non adaptés à leur activité, d'autres sont présents sur le BAB en location et souhaitent devenir propriétaire des murs afin de pérenniser sereinement leur activité, d'autres enfin recherchent à se regrouper pour développer leur activité. Un point commun à tous : ne pas sortir de l'agglomération.

Afin de limiter le mitage commercial et maintenir une offre foncière accessible dans les zones d'activités, le Schéma d'armature commerciale de l'Agglomération adopté le 30 mars 2012 a identifié des zones de préservation (zone d'exclusion commerciale hors espaces de vente d'activités productives sur place). La zone de Maignon est concernée par cette disposition. Sachant que l'opération de Labordotte s'inscrit dans le prolongement de la zone de Maignon, ce principe d'exclusion commerciale sera à prendre en compte dans le cadre de la programmation.

L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le secteur de Labordotte est classée en zone IIAUe au PLU d'Anglet. Pour être concrétisé, le projet de création d'une zone d'activités économiques nécessite une procédure d'ouverture à l'urbanisation de la totalité de la zone d'environ 3.9ha.

Selon l'article 139 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale envisage « *d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.* »

Les terrains ont été classés en zone IIAU (secteur IIAUe) à la faveur de la révision générale du PLU d'Anglet intervenue le 14 juin 2013, soit depuis 3 ans.

La procédure d'ouverture à l'urbanisation ne nécessite donc pas une révision du PLU.

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture, au regard :*

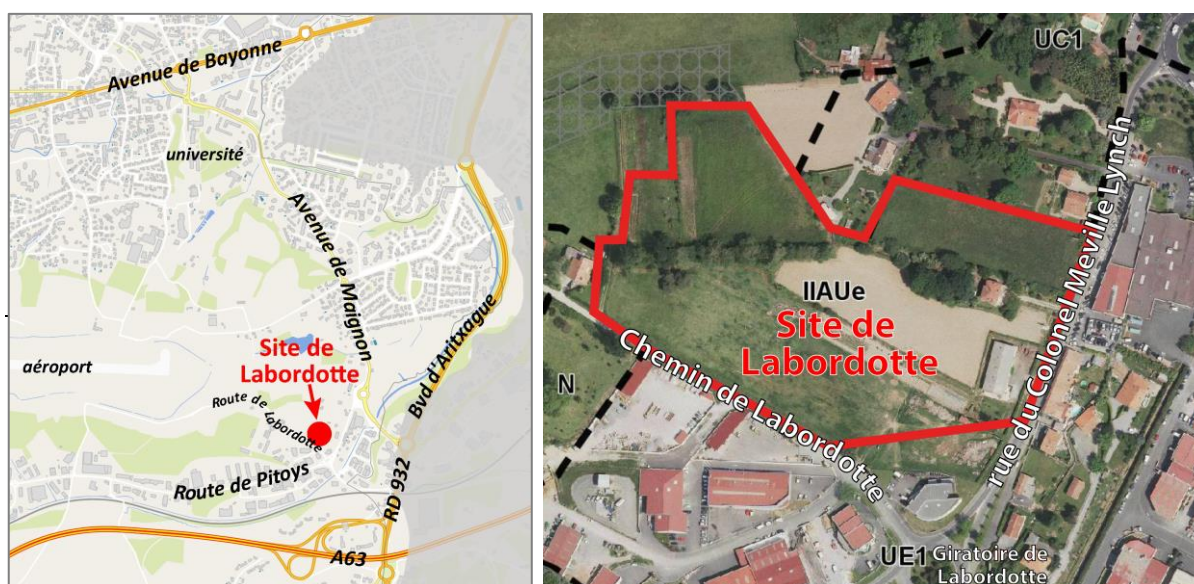
- *des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ;*
- *et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Cette délibération motivée a été adoptée par le Conseil d'Agglomération du 20 juillet et complétée par celle 9 novembre 2016.

DESCRIPTION DU SITE

Le site de Labordotte couvre une surface de 3.9ha. 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.

Le secteur 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 se situent à moins de 500m.



Plans de localisation du site de Labordotte

Ce secteur en prairie sert de pâturage mais les enjeux écologiques relatifs aux habitats constituant cette zone sont nuls à faibles. Cela s'explique d'une part, par la présence d'habitats anthropisés représentant peu d'intérêt du point de vue floristique, d'autre part, par l'état moyen de la prairie pâturée limitant fortement son intérêt floristique.

Habitats naturels	Code CORINE	Code EUR 15	Rareté	Etat de conservation	Vulnérabilité	Enjeu de conservation
Prairie mésophile pâturée	38.1	/	C	Moyen	Modérée	Faible
Haies et alignements d'arbres	84.1	/	CC	NR	Faible à modérée	Faible
Parcs et espaces verts	85.11	/	/	/	/	Faible
Cultures	82.1	/	/	/	/	Très faible
Zones urbanisées, routes et chemins	86	/	/	/	/	Nul

CC : Très commun ; C : Commun ; AR : Assez rare ; R Rare ; RR : Très rare

Extrait du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 14 juin 2013.

Le terrain est en légère déclivité d'Ouest en Est. Cette disposition du lui apporte une bonne visibilité depuis la rue du Colonel Melville Lynch. De ce fait, la Ville d'Anglet portera une attention particulière à la qualité urbaine et paysagère du projet.

Ces terrains présentent différents atouts particulièrement adaptés à la programmation d'une zone à vocation économique :

- le site permettra de constituer un projet d'ensemble,
- il accueillera différentes entreprises de l'agglomération ou d'ailleurs,
- il est facile d'accès depuis les principaux axes de circulation et situe à proximité de l'échangeur autoroutier,
- il présente des possibilités d'accès aisés et sécurisés depuis l'avenue du Colonel Melville Lynch ou du giratoire de Labordotte,
- il est situé en continuité des zones d'activités de Maignon et de Melville Lynch

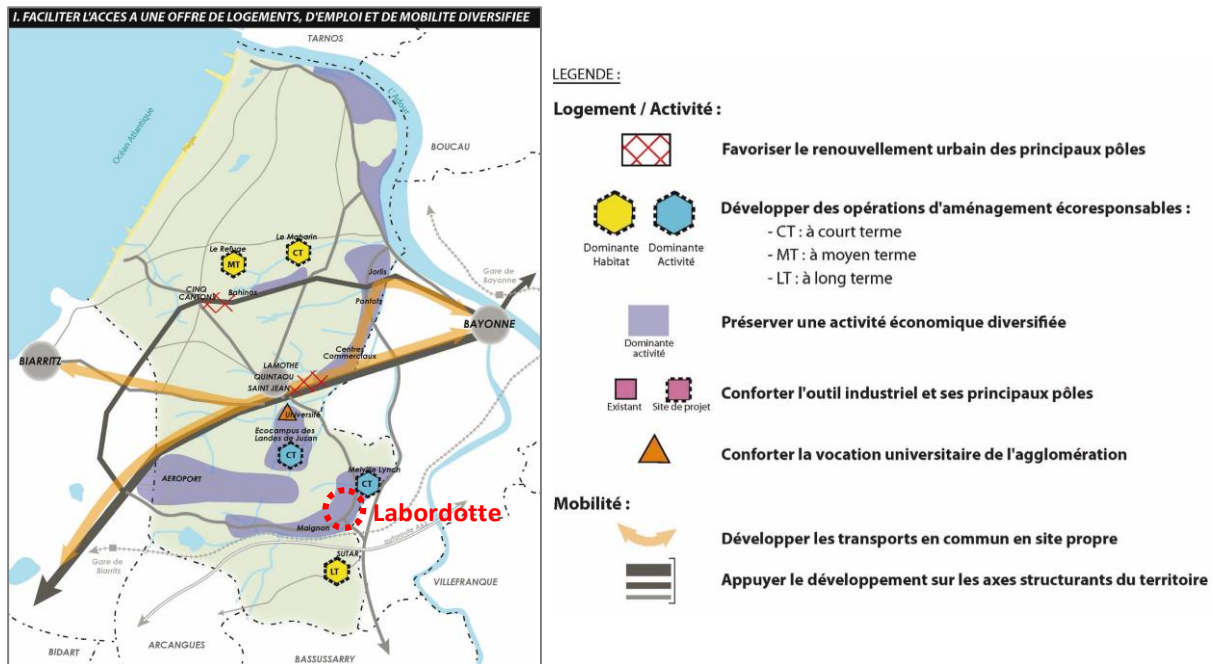
DES TERRAINS CLASSÉS EN ZONES IIAUE

La modification du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport (PEB) en 2009 a permis de réduire le périmètre des espaces concernés par le bruit. Ainsi, certains secteurs anciennement classés en zone Ne (aéroportuaire) ont pu voir leur zonage évoluer rendant certains terrains constructibles (à court, moyen ou long terme) sous conditions.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU dans ses orientations vise à « préserver l'activité industrielle et artisanale en cœur d'agglomération » ainsi qu'à « créer de nouvelles zones d'activités et encourager l'émergence de secteurs porteurs ». Le secteur IIAUe de Labordotte*

* Dans le Rapport de présentation, le secteur IIAUe de Labordotte est appelé secteur IIAUe de Maignon car il se situe en continuité du secteur UE1 de Maignon.

s'inscrit pleinement dans ces orientations, y compris dans la représentation graphique qui en est faite dans le PADD :



Mais en l'absence de réflexion sur son devenir, le site de Labordotte présentant une surface relativement importante avait été classé en IIAUe lors de la révision générale du PLU de 2013 dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'ensemble à vocation économique, pour envisager son ouverture à l'urbanisation.

Le classement en zone IIAUe du site de Labordotte a ainsi permis de préfigurer le développement d'un projet à vocation économique sur une surface de 3.9ha.

2/ NATURE DES MODIFICATIONS APPORTEES

Conformément à l'article L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, les modifications concernent :

- Le rapport de présentation (pièce 1 du PLU),
- Les orientations d'aménagements (pièce 2B du PLU)
- Le règlement d'urbanisme (pièce 3.1 du PLU),
- Le tableau des emplacements réservés (pièce 3.2 du PLU),
- Les documents graphiques du règlement (pièces 4 du PLU)

Les autres dispositions du PLU restent inchangées.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU est complété par le présent document exposant l'objet et les motivations de la modification n°3 du PLU.

CREATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LABORDOTTE

L'orientation d'aménagement (OA) de Labordotte est créée par la présente modification ; elle comporte des éléments textuels et graphiques.

L'OA vise à décrire le parti d'aménagement retenu pour le secteur.

MODIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME

Le règlement d'urbanisme est modifié pour intégrer les adaptations réglementaires apportées à la zone IAUe : article 13

MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le tableau des tableaux des emplacements réservés (ER) est modifié pour intégrer la création de l'ER pour élargissement du Chemin de Labordotte.

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques 4A-4 et 4A-5 sont modifiés pour tenir compte du classement en secteur IAUe du site de Labordotte et matérialiser la création d'un emplacement réservé pour élargissement du Chemin de Labordotte.

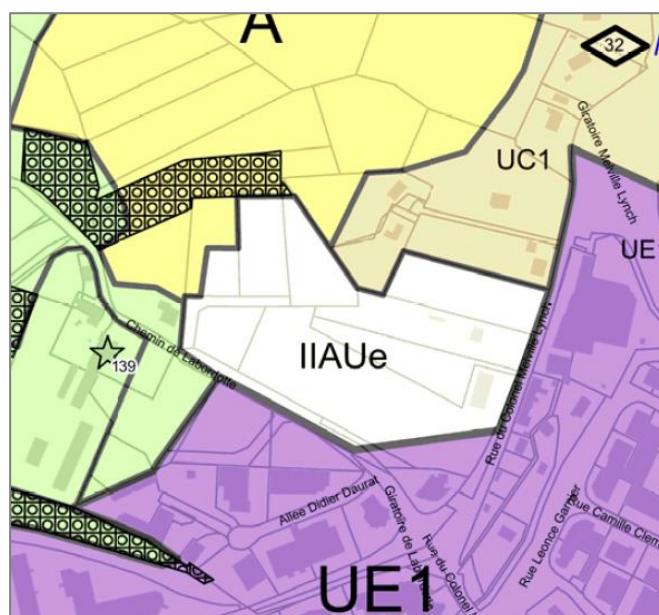
Les autres dispositions du PLU restent inchangées.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, ces différents amendements ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé (E.B.C.), une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

3/ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le secteur IIAUe de Labordotte a été créé par le PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour du 14 juin 2013.

Comme indiqué plus haut et conformément aux indications du rapport de présentation du PLU approuvé le 14 juin 2013, « pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation les secteurs IIAUa et IIAUe, une modification du PLU sera nécessaire. La définition de règles et d'orientations d'aménagement idoines sera alors réalisée, au vu du/des projets qui sous-tendront cette ouverture. »



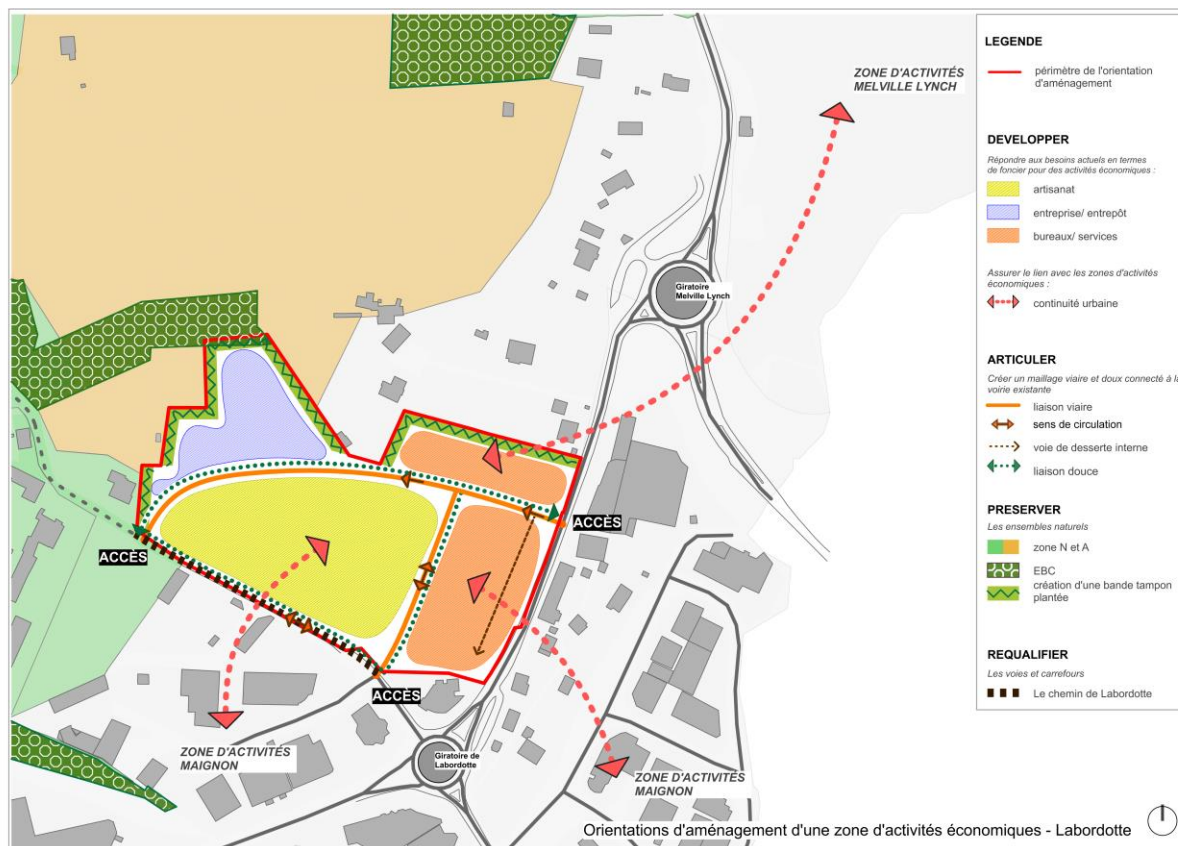
Extrait du PLU approuvé le 14 juin 2013

Il convient donc :

- de créer une orientation d'aménagement pour le site de Labordotte,
- de classer les terrains en secteur IAUE afin de permettre la réalisation d'une opération d'ensemble,
- d'adapter le règlement d'urbanisme du secteur IAUE,
- de créer un emplacement réservé pour élargissement de voirie.

3.1/ CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LABORDOTTE

La présente modification du PLU vise à créer une Orientation d'Aménagement (OA) pour le site de Labordotte.



Orientation d'Aménagement de Labordotte

L'OA décrit le parti d'aménagement attendu pour le projet qui y sera développé et matérialise les principes d'aménagement envisagés. Elle identifie :

- le type d'activités économiques qui y seront déployées :
 - o de l'artisanat en partie centrale,
 - o des entreprises et activités d'entrepôt en partie nord-ouest,
 - o des activités de bureaux et/ou services en partie Est.
- les principes de desserte de la zone en matérialisant les voiries et sens de circulation ainsi que la liaison douce à créer,
- des bandes tampons végétalisées et plantées sur toutes les franges nord du site afin de limiter l'impact des futures constructions sur le voisinage, qu'il s'agisse de parcelles habitées, naturelles ou agricoles,
- le projet de requalification du chemin de Labordotte.

Par conséquent, le document 2B-Orientations d'aménagement est complété pour y intégrer l'OA de Labordotte. Le plan présenté ci-dessus est accompagné d'éléments textuels.

3.2/ MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME (ZONE IAUE)

La mise en œuvre de l'orientation d'aménagement nécessite l'adaptation de l'article 13 de la zone IAUE, sur la question du coefficient de pleine terre.

En effet, le PLU d'Anglet avant modification n°3 prévoit un coefficient de pleine terre de 15% pour le secteur IAUE, mais le Zonage Pluvial de l'Agglomération adopté le 17 décembre 2014 impose 90% de pleine terre sur ce même secteur.

Afin de permettre la réalisation du projet économique, dans le respect de ces obligations très contrastées en matière de pleine terre, il est proposé :

- d'augmenter dans le PLU les obligations de pleine terre relatives à ce secteur IAUE, passant ainsi à 30% pour le secteur de Labordotte contre 15% de pleine terre dans le reste du secteur IAUE. Cela permettra une meilleure intégration paysagère du projet et une bonne gestion des eaux de pluie du projet,
- de compenser la pleine terre restante imposée par le zonage pluvial à l'échelle du bassin versant. Cette compensation prendra la forme d'un accord contractuel entre le porteur de projet, la ville d'Anglet au titre de sa compétence de délivrance des permis de construire et l'Agglomération au titre de son zonage pluvial. Les espaces de compensation sont des terrains déjà classés en zone naturelle au PLU d'Anglet (mais identifiés comme imperméabilisables par le zonage pluvial), ou alors des terrains actuellement constructibles (imperméabilisables) que la collectivité s'engage à ne pas imperméabiliser via cet accord. La pérennisation de cet engagement pourra être questionnée au travers du PLU intercommunal en cours d'élaboration.

Coefficient de pleine terre (art. IAUE 13)

Comme indiqué ci-dessus, le coefficient de pleine terre exigé sera donc de 30% pour le secteur IAUE de Labordotte.

Ainsi, la phrase suivante est reformulée et complétée :

En secteur IAUE :

~~Il est exigé qu'au moins 15% de la superficie du secteur IAUE soient constitués de pleine terre et fassent l'objet d'un traitement paysager.~~

Pour le secteur IAUE de Melville Lynch, il est exigé qu'au moins 15% de la superficie du secteur soit constituée de pleine terre et fasse l'objet d'un traitement paysager. À l'échelle du terrain d'assiette des constructions, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, une part du terrain d'assiette pourra être traitée en pleine terre selon la nature et la densité du projet de construction ou d'aménagement.

Pour le secteur IAUE de Labordotte, il est exigé qu'au moins 30% de la superficie du secteur soit constituée de pleine terre et fasse l'objet d'un traitement paysager.

3.3/ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

En raison de la circulation supplémentaire qui sera générée par la réalisation de ce projet et afin de permettre une circulation aisée et sécurisée pour tous les usagers, des travaux d'élargissement et d'aménagement pourront être nécessaires sur le Chemin de Labordotte.

À cet effet, il est proposé de créer l'emplacement réservé (ER) n°166 relatif à l'élargissement du Chemin de Labordotte, sur une plateforme de 12m.

Le tableau des emplacements réservés est modifié comme suit :

N°	Typologie	Destination	Bénéficiaire	Dimension
148	Voirie	Création d'une voie piétonne et cyclable entre la Route de Maignon et l'Avenue de Bayonne	Commune	5m de plateforme
149	Voirie	Elargissement impasse Larroque	Commune	8m de plateforme
150	Voirie	Elargissement impasse La Plaine	Commune	8m de plateforme
151	Voirie	Desenclavement de la rue de Beaulieu	Commune	
152	Voirie	Elargissement de la Route de Mirambeau	Commune	12m de plate-forme de l'Allée de Cantau au Chemin de Juzan
153	Equipement Public	Requalification d'installation sportive – Allée d'Orok Bat	Commune	
155	Equipement Public et Voirie	Equipements sportif et culturel, et liaisons piétonnes et cyclables – Rue de Hausquette et Rue d'Augeron	Commune	
156	Equipement Public	Requalification d'installations sportives – Rue Sainte Marguerite	Commune	
157	Equipement Public	Aménagement d'un terrain de camping au Lazaret	Commune	
158	Equipement public	Requalification d'une installation sportive - Promenade du Prince Impérial	Commune	
159	Equipement public	Extension du Centre Culturel – Avenue Eugène Bernain	Commune	
160	Equipement public	Extension du cimetière de Blancpignon	Commune	
161	Espaces verts	Restauration des coteaux boisés de l'aéroport	Commune	
163	Voirie	Création d'une voie publique pour l'aménagement d'un transport en commun en site propre	Commune	12m de plateforme
164	Voirie	Elargissement de la Rue Paul Painlevé	Commune	8m de plateforme
166	Voirie	Élargissement du Chemin de Labordotte	Commune	12m de plateforme

Les documents graphiques sont également modifiés pour tenir compte de la création de cet emplacement réservé (voir partie suivante [3.4/ Modifications apportées aux documents graphiques](#)).

3.4/ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

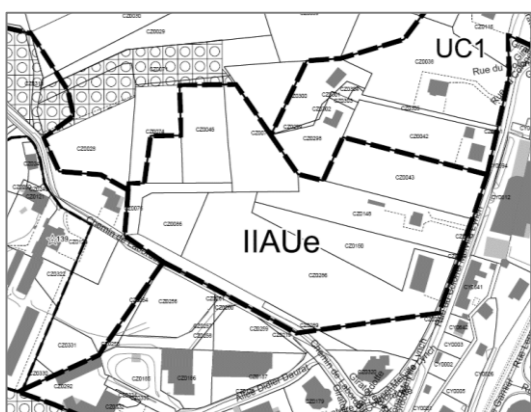
L'ouverture à l'urbanisation du site de Labordotte, conditionnée à la création d'une OA, nécessite par ailleurs son classement en zone constructible.

Au regard des zonages déjà existants sur la commune et des vocations qui leurs sont attribuées, un classement en secteur IAUe semble être le plus opportun, pour encourager l'émergence d'un projet d'ensemble.

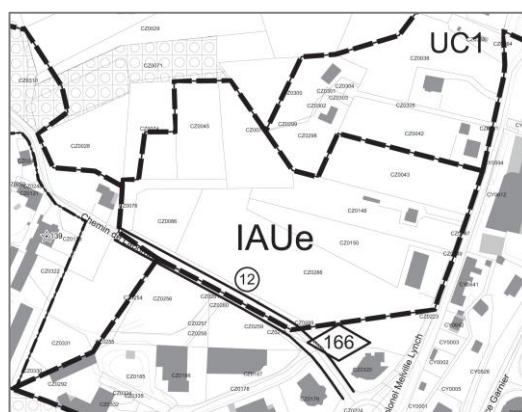
Il convient donc de le reporter sur les plans de zonage 4A-4 et 4A-5.

Par ailleurs, comme évoqué ci-dessus, il est proposé de créer un emplacement réservé n°166. L'ER est également reporté sur les documents graphiques.

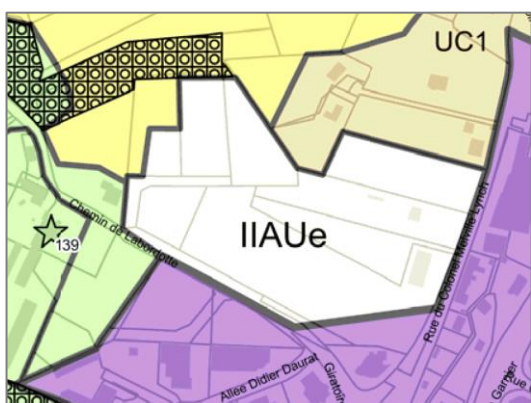
En conséquence, ces deux documents graphiques sont modifiés comme suit :



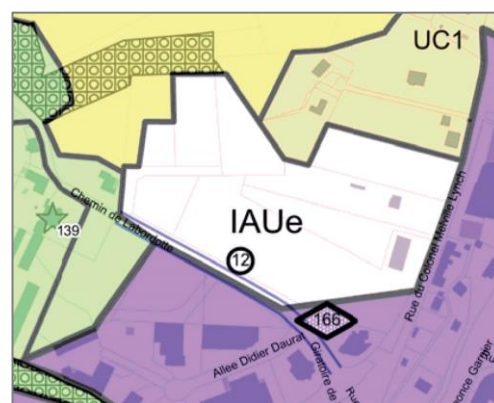
Extrait de la Planche 4A-4
avant modification



Extrait de la Planche 4A-4
après modification



Extrait de la Planche 4A-5
avant modification



Extrait de la Planche 4A-5
après modification