

Commune de

# ANGLET



COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
—  
HIRIGUNE  
ELKARGOA  
—  
COMUNAUTAT  
D'AGLOMERACION



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n° 6

### A- RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du ..... approuvant la modification n°6 du P.L.U. d'Anglet



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)

## Table des matières

---

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
1.1	LE PLU D'ANGLET.....	2
1.2	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 6 .....	4
<b>2</b>	<b>L'EXPOSÉ DES MOTIFS.....</b>	<b>5</b>
2.1	SUPPRIMER LE « SECTEUR À PLAN DE MASSE » n°10 « SABLE » .....	5
3.1	CRÉER DES « SECTEURS À PLAN DE MASSE ».....	7
2.3	REAJUSTER LE PERIMETRE D'UN SECTEUR UT PAR LE RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE EN ZONE UC1.....	14
2.5	SUPPRIMER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	15
2.5	CLARIFIER LE REGLEMENT D'URBANISME .....	17
<b>3</b>	<b>LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU .....</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>21</b>

# 1 PREAMBULE

---

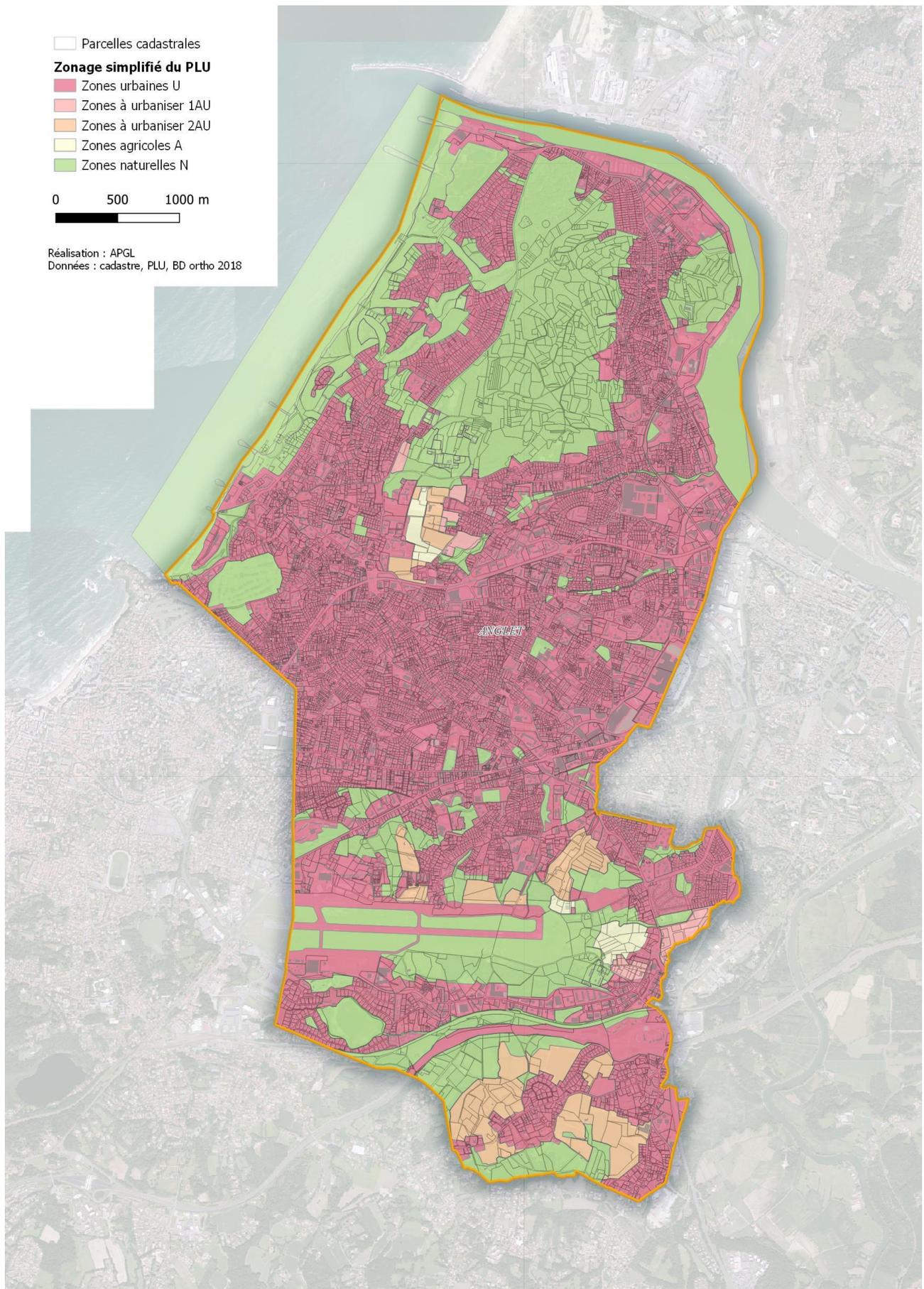
## 1.1 LE PLU D'ANGLET

---

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

- la modification simplifiée n° 1 approuvée le 27 septembre 2013 ;
- la modification n° 1 approuvée le 23 septembre 2015 ;
- la modification simplifiée n° 2 approuvée le 13 avril 2016 ;
- la modification simplifiée n° 3 approuvée le 21 décembre 2016 ;
- les modifications n°2 et 3 approuvées le 8 avril 2017 ;
- la modification simplifiée n°4 approuvée le 23 septembre 2017 ;
- la modification n°4 du PLU en cours, approuvée le 20 juillet 2019 ;
- la modification n°5 du PLU approuvée le 24 octobre 2020.

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



*Le plan de zonage du PLU actuellement en vigueur sur la commune d'Anglet. Source : APGL*

## 1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 6

---

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

- supprimer le « secteur à plan de masse » n°10 « Sable »,
- créer des « secteurs à plan de masse » :
  - o sur le secteur « Tichina » (avenue de Biarritz), où est envisagée la démolition d'une partie des équipements sportifs, pour la construction de bureaux et de bâtiments d'habitation,
  - o sur le secteur « Baribelli » (allée de Baribelli), où est envisagé un projet de logements équivalent à celui récemment créé de l'autre côté de la voie,
- supprimer des emplacements réservés dont les objets sont devenus obsolètes au regard de travaux déjà réalisés, d'acquisitions foncières déjà faites ou de projets d'aménagement en cours,
- réajuster le périmètre d'un secteur UT, au bénéfice d'un zonage UC1 au niveau du quartier Blancpignon,
- clarifier le règlement d'urbanisme, dont certaines mentions suscitent des difficultés d'interprétation ou d'application.

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 (CU). 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 ».

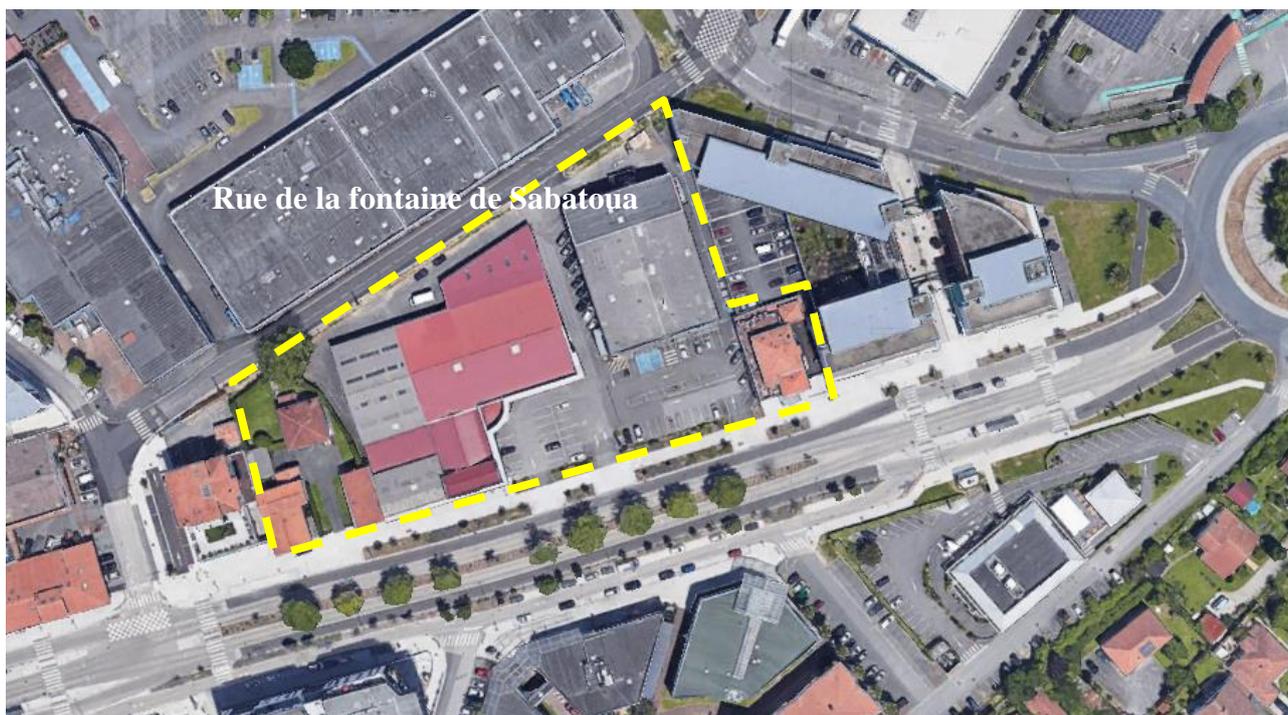
C'est donc par décision du Président de la CAPB que la présente procédure de modification a été engagée (10 avril 2021), conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du CU. Cette décision d'engagement a fait l'objet d'une décision modificative le 12 octobre 2021.

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

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



Alors qu'à l'époque de la modification n°1 du PLU, le passage du TCSP était prévu au cœur de cette opération pour devenir l'élément central du projet, les travaux d'aménagement ont finalement été réalisés de façon à faire passer ce dernier par la rue de la fontaine de Sabatoua située à l'arrière.



Le « Secteur à plan de masse », dans cette configuration, n'a donc plus de sens aujourd'hui et c'est en ce sens que la commune d'Anglet et la CAPB souhaitent le supprimer.

Le règlement de la zone UA1 s'appliquera donc dorénavant sur ce secteur où le « Secteur à Plan de masse » génèrait une surface de plancher plus importante que les droits à bâtir de la zone UA1. Toute référence au plan de masse n°10 dans le règlement de la zone UA sera supprimée.

Afin d'être ensuite cohérent règlementairement sur l'ensemble de ce secteur classé en zone UA1, une modification de la planche 4G du document graphique vise à ce que ce secteur, comme dans l'ensemble de la zone UA, puisse bénéficier d'une majoration du Coefficient d'Emprise au Sol en application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme.

Les changements portent sur :

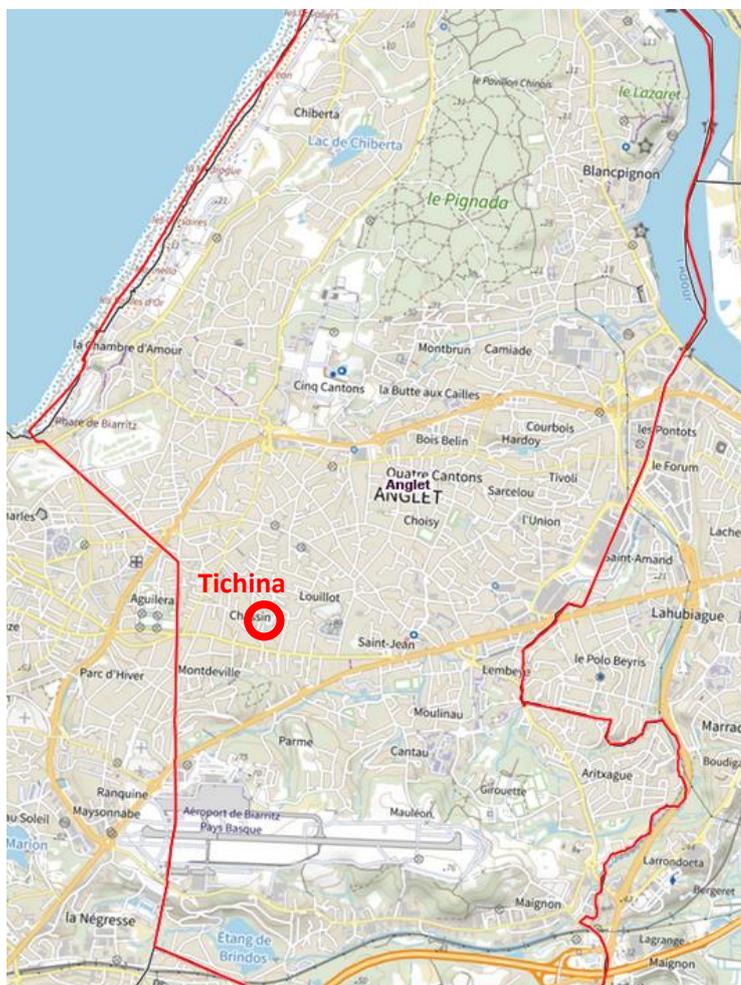
- les documents graphiques du PLU (planches 4A3, 4A5 et 4G),
- le règlement d'urbanisme (pièce 3.1),
- le rapport de présentation.

Ils se traduisent également par la suppression de la pièce 4C-10 correspondant au secteur à plan de masse n°10 dit de « Sablé ».

### 3.1 CRÉER DES « SECTEURS À PLAN DE MASSE »

#### ➤ sur le secteur « Tichina »

La modification concerne la réglementation applicable dans le secteur « Tichina »



Le secteur de « Tichina » est situé au cœur du territoire d'Anglet, au niveau du quartier Chassin aux abords de l'avenue de Biarritz.

La modification concerne la parcelle section CP n°341 inscrite en secteur UC1 du PLU.

La parcelle est soumise à la délimitation d'un emplacement réservé n°156 dont la destination vise à la « requalification d'une installation sportive ».

Le site se compose actuellement d'une villa vacante, qui a donné son nom au site, et d'équipements de loisirs dont notamment un gymnase, un trinquet, un squash, un tennis et un centre aéré hors d'usage.



*La villa*



*Un débarras*



*Le tennis*



*L'arrière des tennis et trinquet*



*Le centre aéré*



*Le gymnase*

Le site, d'environ 8 300 m<sup>2</sup>, est bordé par un tissu urbain constitué d'une diversité de formes avec des logements collectifs et des maisons individuelles.



*Plan de l'état des lieux*

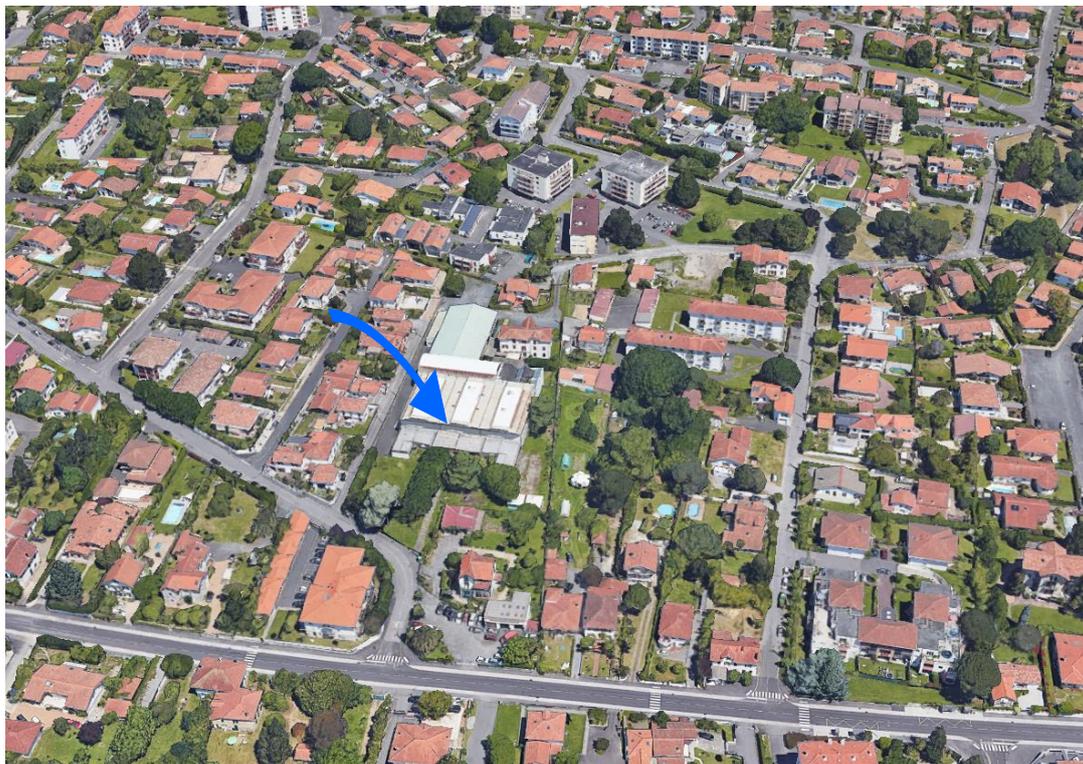
La ville d'Anglet et la CAPB souhaitent permettre le développement d'une opération visant initialement à répondre favorablement à un projet des syndicats gestionnaires de la Caisse Mutuelle Complémentaire et de d'Action Sociale (CMCAS). Ces derniers sont dans l'attente du transfert de leur siège à cet endroit-là en vue de s'inscrire dans un lieu vivant avec des locaux plus vastes et adaptés à leurs activités.

Le souhait des syndicats est ainsi de :

- créer un siège administratif,
- conserver le trinquet,
- construire des salles permettant l'accueil d'associations et de réunions de l'ensemble des gestionnaires des CCAS de toutes les régions de France et des syndicats.

Bien que la vocation n°1 de la zone vise à la réalisation de locaux et bureaux associatifs, le site, de par sa superficie et les besoins limités en surfaces des syndicats, vise également à valoriser le foncier restant (en partie sud) par la création de deux bâtiments d'habitation.

Le terrain constitue une entité spécifique qui sera desservie par l'allée du Moura au Nord et par la rue Sainte Marguerite au Sud pour les logements en particulier.



*Localisation du site (source : google)*



*Vues de la rue de Sainte-Marguerite vers l'impasse Sainte-Marguerite et de l'allée du Moura. Source : google.*

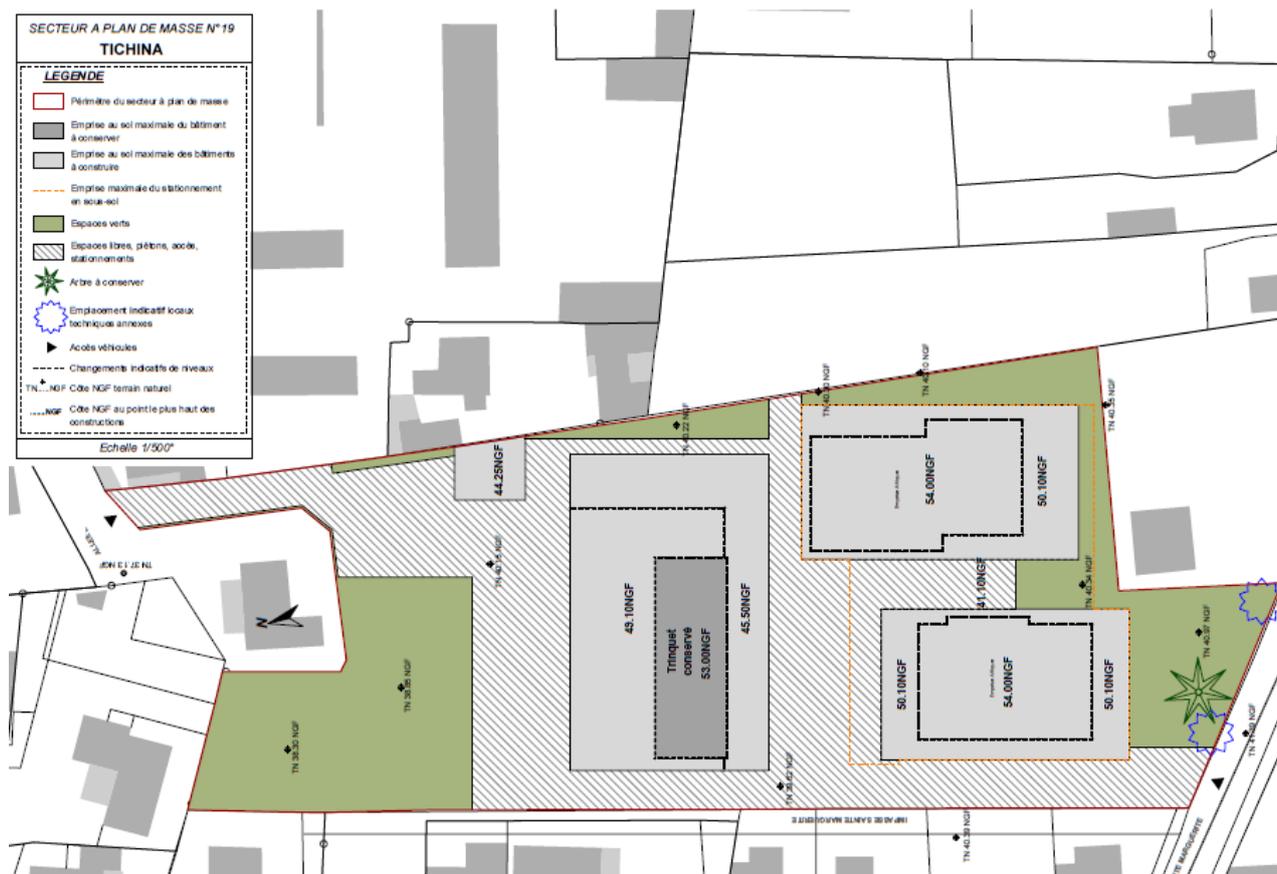
Le projet, visant à la fois à créer de l'habitat et des équipements de services publics ou d'intérêt collectif, vise à s'intégrer de manière qualitative dans l'environnement existant :

- en diminuant l'emprise au sol des constructions projetées (30% de l'unité foncière) par rapport à celles actuellement existantes (35% de l'unité foncière),
- en augmentant les superficies dédiées aux espaces verts végétalisés ou enherbés (35% contre 30%) afin de maintenir un espace de respiration au cœur de ce tissu urbain et de respecter le coefficient de pleine terre exigé au titre du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,
- tout en répondant aux enjeux d'accès et de stationnements sur le site.

L'opération projetée est composée :

- d'un bâtiment à vocation d'équipements collectifs et de services publics réalisé en appui sur le trinquet existant et préservé dans le cadre de l'opération,
- et de deux immeubles d'habitations (en R+2+attique) regroupant une cinquantaine de logements, dont une vingtaine à vocation sociale.

En termes de stationnements, celui-ci s'organisera en aérien pour les places destinées aux bureaux et aux équipements de loisirs. Le stationnement destiné aux bâtiments d'habitation se fera lui en souterrain pour les résidents et en aérien pour les visiteurs.



Secteur à Plan de Masse n°19 (source : Commune d'Anglet)

Pour rendre possible la réalisation de cette opération, la commune et l'agglomération souhaitent :

- supprimer l'emplacement réservé n°156,
- créer un secteur à plan de masse n°19 dans le PLU de la commune d'Anglet.

Le secteur à plan de masse pour ce projet permet de :

- maîtriser l'emprise au sol afin de préserver un pourcentage suffisant d'espaces verts et de favoriser une insertion urbaine et paysagère harmonieuse avec l'environnement immédiat,
- définir les équilibres entre les espaces bâtis et non bâtis,
- délimiter des ilots et la hauteur des constructions permettant une bonne intégration avec le quartier environnant et une bonne adaptation au site,
- définir et préciser la nature des espaces libres,
- préserver un arbre identifié au titre de l'inventaire du patrimoine au titre de l'art. L.123-1, 7° du CU (art. L.151-19 du code de l'urbanisme à ce jour en vigueur).

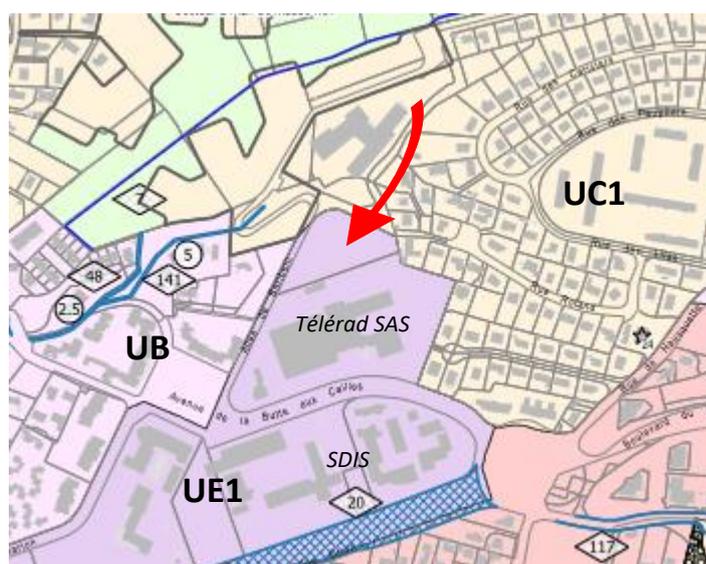


Ce terrain est plus particulièrement situé au Nord des locaux de la Société TELERAD, au bout de l'Allée de Baribelli, et est à ce jour occupé par une partie du parking destiné au personnel de TELERAD. C'est un terrain relativement plat et plongeant par des talus arborés à fortes pentes sur ses côtés Est et Nord-Est. Ce terrain de forme triangulaire domine en sa pointe Nord la plaine du Maharin.

Cette parcelle est classée dans le secteur UE1 (zone UE) qui regroupe principalement des activités de bureaux, de commerce, d'hôtellerie, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de services publics ou d'intérêt collectif.

Cependant, située en limite nord de la zone UE1, cette parcelle est limitrophe à des secteurs à vocation principale d'habitation classés UB et UC1.

Actuellement classé en zone UE1, le terrain nécessite donc une évolution du document d'urbanisme en vue de la réalisation de ce projet.



Sources : GoogleMaps

Localisation de la parcelle section BC n°305  
Sources : DDFIP et CAPB / réalisation : APGL

Vu la forme, la topographie de ce terrain et son accès limité à l'Allée de Baribelli, celui-ci est difficilement aménageable pour une opération à vocation économique. D'autant plus qu'il est cerné à l'Ouest par des bâtiments d'habitation en zone UB, à l'Est par des maisons d'habitation en secteur UC1, et au Nord par le site du Maharin. Inséré dans son environnement urbain, la commune d'Anglet s'oriente donc vers l'accompagnement d'un projet d'habitation.

Le projet prévoit la réalisation de 20 à 25 maisons en bandes en R+1, regroupées par petits ensembles, dont 30% seront destinés au logement locatif social et 10% destinés à l'accession sociale.

L'opération, organisée autour d'une placette centrale accueillera en sous-sol du stationnement automobile. Ce projet reprend d'un point de vue urbanistique, le caractère des constructions du site voisin. Il prévoit des espaces verts et notamment un écran végétal dense réalisé entre autres par des arbres de hautes tiges sur les talus côté Est, afin de conserver l'intimité des maisons d'habitation voisines existantes.



Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme au profit d'un zonage à vocation d'habitation.

Le terrain est limitrophe à une zone UB à l'Ouest et une zone UC1 à l'Est.

Les caractéristiques du projet envisagé correspondent en grande majorité aux caractéristiques urbaines de la zone UC, concernant les secteurs pavillonnaires de la commune ; c'est pour cela qu'il est envisagé un classement en secteur UC1 de ce foncier.

De plus, l'instauration d'un Secteur à Plan de masse a l'avantage de fixer les caractéristiques urbaines du projet afin de garantir sa bonne intégration.

Pour rendre possible la réalisation de cette opération, la commune et l'agglomération souhaitent :

- reclasser la parcelle n°BC 305 en secteur UC1,
- créer un secteur à plan de masse n°20 dans le PLU de la commune d'Anglet.

Afin d'être ensuite cohérent réglementairement sur l'ensemble de la zone UC1, une modification de la planche 4F du document graphique vise à ce que ce secteur, comme dans l'ensemble de la zone UC1, fasse l'objet d'une obligation de diversité sociale pour toute opération de construction ou tout changement de destination, portant sur une surface de plancher de plus de 800 m<sup>2</sup> conformément aux dispositions relatives au secteur 1 (hors littoral).

Les changements portent sur :

- les documents graphiques du PLU (planches 4A2 et 4A5),
- le règlement d'urbanisme (pièce 3.1),
- le rapport de présentation.

Ils se traduisent également par la création de la pièce 4C-20 correspondant au secteur à plan de masse n°20 dit de « Baribelli ».

## 2.3 REAJUSTER LE PERIMETRE D'UN SECTEUR UT PAR LE RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE EN ZONE UC1

La modification concerne la réglementation applicable sur la parcelle AT n°189 située dans le quartier de Blancpignon.

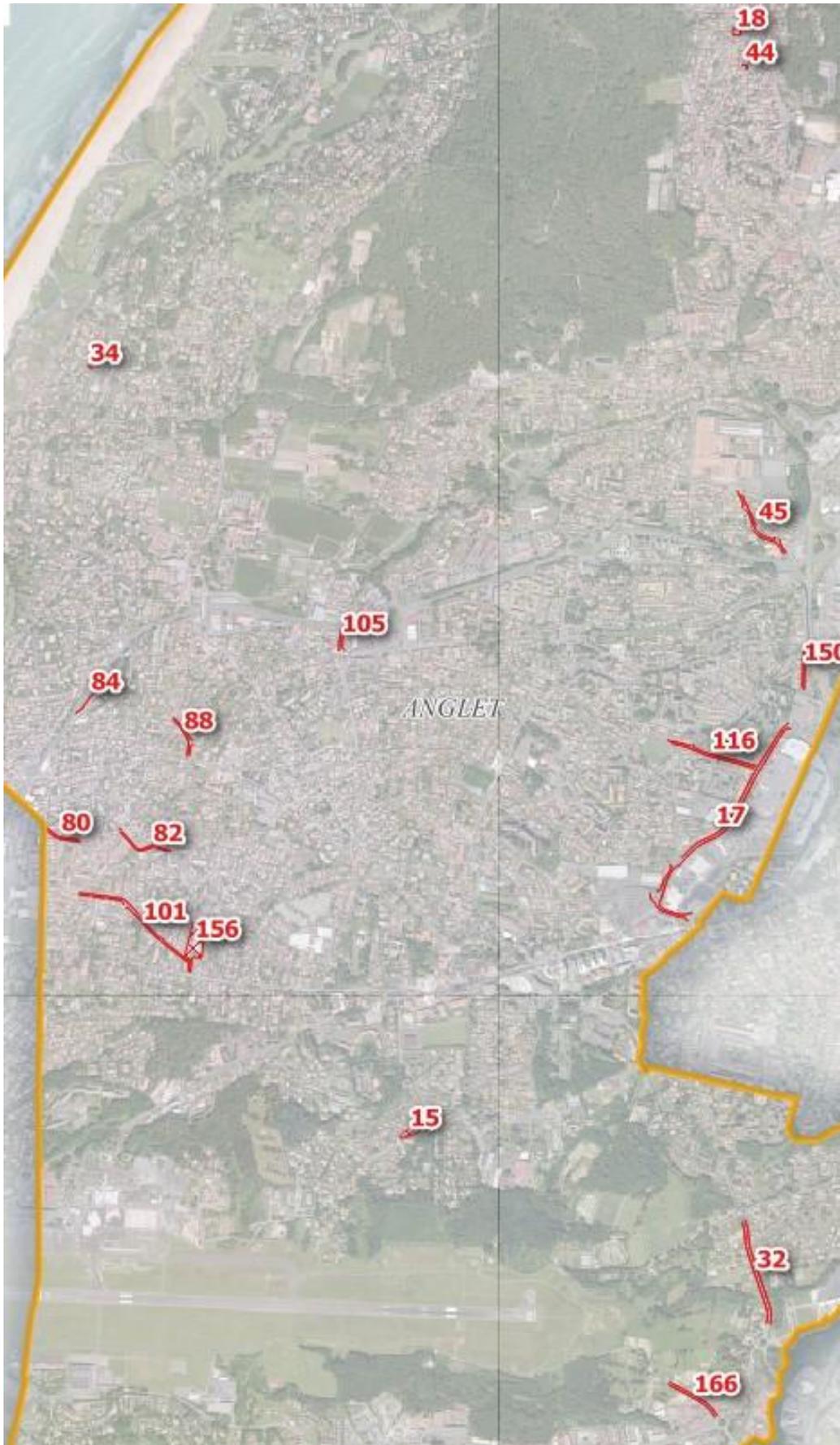
Située en fond d'impasse en limite nord du « Domaine du Pignada », cette parcelle d'environ 2 400 m<sup>2</sup> est desservie depuis l'impasse du Tuc. Elle accueille une construction à vocation d'habitation qui a été par erreur classée en zone UT « zone urbaine à vocation touristique » dans le PLU en vigueur.



Afin de corriger cette erreur matérielle, la ville d'Anglet et la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaitent permettre le reclassement de la partie bâtie de cette parcelle (environ 1 500 m<sup>2</sup>) en zone UC1 en cohérence avec le tissu résidentiel environnant.

## 2.5 SUPPRIMER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

➤ Localisation des emplacements réservés à supprimer



➤ Justification de la suppression de ces emplacements réservés

N°	Destination	Dimension	Motif de la suppression
15	<b>Création d'un bassin d'écrêtement Avenue de Brindos</b>		Le projet est abandonné par la CAPB qui n'a pas donné suite à la demande d'acquisition.
17	<b>Elargissement de la Rue Jean-Léon Laporte</b>	25m entre le Rond-Point de la Peña et le Giratoire de l'union et 15m entre le giratoire de l'Union et le Giratoire du Cadran	L'élargissement de la rue n'est plus nécessaire du fait que le projet de TCSP a été réalisé sur les emprises existantes.
18	<b>Aménagement d'un parc de stationnement à proximité de la Place de la Bécasse</b>		Les travaux ont été réalisés.
32	<b>Elargissement de la Route de Maignon</b>	14,5m de plateforme	L'ER ne concerne que la section entre les giratoires de Girouette et de Melville Lynch. Les emprises nécessaires ont été acquises.
34	<b>Création d'un espace public – Lavoir, Allée de Fontaine Laborde.</b>		Les travaux ont été réalisés.
44	<b>Création d'une voie piétonne et cyclable entre l'Allée de Lahargouette et l'Allée du Hurpin</b>	3m de plateforme	Les emprises nécessaires ont été acquises.
45	<b>Elargissement de la Rue Ernest Lannebère</b>	10m et 8m (partie centrale) de plateforme	Les travaux envisagés ont été réalisés sur les emprises existantes.
80	<b>Elargissement de la Rue de Santé</b>	8m de plateforme	Les travaux envisagés ont été réalisés sur les emprises existantes.
82	<b>Elargissement et prolongement jusqu'à la Rue des Fleuristes de l'Impasse Tollis</b>	7m de plateforme (pour la partie existante) 6 m de plateforme (pour le prolongement)	Les travaux ont été réalisés.
84	<b>Elargissement de la Rue de Marie Blanque</b>	8m de plateforme	L'ER fait doublon avec le fuseau de 35m du BAB. Il n'est ainsi pas nécessaire de conserver celui-ci.
88	<b>Elargissement de la Rue de Lauzin</b>	8m de plateforme	Les travaux envisagés ont été réalisés sur les emprises existantes.
101	<b>Elargissement de la Rue de Sainte Marguerite</b>	10m de plateforme	Les travaux envisagés ont été réalisés sur les emprises existantes.
105	<b>Elargissement de la Rue de Jouanicot</b>	10m de plateforme	Les travaux envisagés ont été réalisés sur les emprises existantes.
116	<b>Elargissement de la Rue Dous Bos</b>	12m de plateforme	Les travaux envisagés ont été réalisés sur les emprises existantes.
150	<b>Elargissement impasse La Plaine</b>	8m de plateforme	Les travaux envisagés ont été réalisés sur les emprises existantes.
156	<b>Requalification d'installations sportives – Rue Sainte Marguerite</b>		Cette suppression est en lien avec la création du SPM « Tichina »
166	<b>Élargissement du Chemin de Labordotte</b>	12m de plateforme	Les travaux ont été réalisés.

## 2.5 CLARIFIER LE REGLEMENT D'URBANISME

---

La ville d'Anglet et l'Agglomération Pays Basque souhaitent mettre à profit la présente procédure de modification du PLU pour adapter certaines dispositions du règlement d'urbanisme, notamment relatives aux règles des clôtures (article DC 11, paragraphe 11.4) et aux accès (article DC 3).

Elles souhaitent enfin apporter plus de clarté au règlement sur la distinction existante entre les règles communes à toutes les zones et les règles spécifiques à chacune.

Les objectifs de ces modifications sont présentés ci-après et les ajustements rédactionnels détaillés dans le document B.

### ➤ Ajustement de la règle des clôtures

La ville d'Anglet et l'Agglomération Pays Basque, faisant le constat du non-respect régulier de la règle de hauteur des clôtures actuelle, notamment sur des secteurs passants, propose de faire évoluer les règles relatives aux clôtures dans les dispositions communes à toutes les zones.

La volonté est ainsi, dans un premier temps, d'augmenter la hauteur des clôtures sur voie à 1,70m (contre 1,50m actuellement) de manière à permettre une plus grande intimité des habitants sans dénaturer l'esprit de la règle ; puisque la hauteur maximale d'un mur plein reste à 1m. Parallèlement, c'est également l'opportunité de préciser et d'affiner la règle :

- sur les modalités de calcul des règles de hauteur de celles-ci et le terrain pris en référence : la hauteur se calculera au droit du terrain le plus haut.
- pour une harmonisation du traitement de la clôture au regard de la construction et une amélioration de l'insertion paysagère.
- pour s'assurer notamment que les murs en particulier seront peints et enduits des deux côtés. Les pétitionnaires ne traitant que la partie visible depuis chez eux, des situations conflictuelles émergent souvent dans ces cas.
- pour introduire la possibilité de reconstruction d'une clôture à l'identique dans le cas de projets d'alignements portés par la collectivité en vue de l'aménagement de voiries. Les situations où les murs sont entièrement maçonnés voire en pierre étant courantes, l'application de droit commun introduit des situations de blocages pour les alignements.
- sur les clôtures en limite avec un EBC qui est une question régulièrement posée par les administrés.
- pour assurer le bon fonctionnement ou la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif répondant à des problématiques spécifiques.

### ➤ Ajustement de la règle des accès

La ville d'Anglet et l'Agglomération Pays Basque souhaitent ajouter un alinéa dans l'article 3 des dispositions communes du règlement afin que la recherche d'accès mutualisés soit privilégiée ; notamment dans le cas de divisions foncières.

### ➤ Clarification entre règles communes et règles spécifiques aux zones

Le règlement du PLU s'organise au travers de dispositions communes à toutes les zones et de règles spécifiques à chaque zone.

Cependant, certains articles des règlements de zones ne contiennent pas de règles spécifiques à la zone, ce qui signifie que seules les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent. Dans ces cas, la mention « Pas de disposition spécifique à la zone » apparaît dans les articles en question. A l'usage, la ville d'Anglet et l'Agglomération Pays Basque constatent que cette mention induit certains lecteurs en erreur, qui

pensent que ces éléments ne sont soumis à aucune règle en omettant ainsi de se référer aux dispositions communes.

Pour exemple, cela engendre notamment des problématiques relatives aux règles de stationnement car ne figurant que dans les dispositions communes, elles conduisent à des refus de permis en raison du non-respect de la règle.

Aussi pour plus de clarté et afin que l'organisation du règlement soit plus claire, il est proposé d'ajouter la mention « Se reporter dispositions communes du règlement » sur toutes les articles et règles qui ne font pas l'objet de disposition spécifique.

#### ➤ Maitrise des effets de la règle d'emprise au sol

Suite à la promulgation de la loi ALUR et à la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) en 2014, la modification n°1 du PLU d'Anglet avait été engagée afin de mettre en place un nouveau corps de règles visant à encadrer les droits à bâtir.

Le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU du 23 septembre 2015 indiquait :

*« L'introduction du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) échelonné permet [...] les évolutions douces du tissu bâti tout en protégeant les grandes parcelles d'opérations trop importantes qui entreraient en rupture avec l'évolution modérée souhaitée pour la zone UC. Un coefficient de pleine terre important vient également renforcer ce dispositif de protection des jardins : il reste fixé à 40% en UC1 et UC4, et à 60% en zones UC2. »  
[...]*

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

Il s'avère cependant, qu'à l'instruction des autorisations d'urbanisme, de nombreux détournements de règles s'observent dans le but de maximiser les droits à bâtir, l'attractivité croissante du territoire accélérant ces phénomènes.

Dans les secteurs pavillonnaires et en zone UC en particulier, ces détournements génèrent des incidences importantes en matière de paysage urbain :

- dépôt de demandes d'autorisations successives pour un même bien, dans des délais très rapprochés,
- terrains détachés de plus en plus petits (parfois inférieurs à 300m<sup>2</sup>),
- densification trop rapide des quartiers et la disparition de la ville-jardin,
- niveau d'imperméabilisation trop important au regard des préconisations environnementales, paysagères et hydrauliques,
- ....

Les règles de reculs et de coefficient de pleine terre ne suffisent pas à garantir le respect du caractère urbain et paysager des quartiers, ni la maîtrise du rythme des mutations.

Aussi, la ville d'Anglet et l'Agglomération Pays Basque souhaitent, dans le cadre de cette procédure de modification, ajuster l'écriture de la règle d'emprise au sol pour retrouver l'esprit initial souhaité qui consistait à permettre la réalisation de nouvelles constructions tout en offrant la possibilité d'évolution de celles déjà existantes (extensions, annexes, piscines, ...), dans un souci de densification douce des quartiers.

Dans les faits et au vu de la proposition formulée, les règles de calcul d'emprises au sol resteront inchangées pour les unités foncières existantes à l'approbation de la présente modification n°6 du PLU.

En revanche, les calculs d'emprises au sol deviendront fixes pour les divisions foncières intervenues après la date d'approbation de cette modification et ne pourront se régénérer à chaque nouvelle demande d'autorisation.

Cette réécriture devrait conduire à des divisions plus harmonieuses et respectueuses des tissus pavillonnaires anglois et de la ville jardin, avec une réduction de l'imperméabilisation des sols (emprise au sol plus encadrée, meilleur respect des coefficients de pleine terre).

Aussi, au vu des phénomènes observés et afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD de 2013 puis rappelés ci-dessus, il est proposé d'ajuster l'article 9 de la zone UC tel que précisé dans le document B-Pièces modifiées.

### 3 LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU

---

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

- le règlement du PLU (pièce 3.1 du PLU) ;
- la liste des emplacements réservés (pièce 3.2 du PLU)
- les documents graphiques de zonage (pièces 4.1 et suivantes du PLU) ;
- le rapport de présentation (pièce 1 du PLU).

La présente modification conduit aussi à créer :

- le document graphique 4C-19 : secteur à plan de masse n°19 « Tichina »,
- le document graphique 4C-20 correspondant au secteur à plan de masse n°20 « Baribelli ».

Elle conduit enfin à supprimer le document graphique 4C-10 : secteur à plan de masse n°10 dit de « Sablé ».

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

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

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

---

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

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

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

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