



# PLU

Ville d'Anglet

## MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

### **1- EXPOSE DES MOTIFS**

PLU révisé approuvé ..... le 14 Juin 2013  
Modification simplifiée n°1 approuvée ..... le 27 Septembre 2013  
Modification n°1 approuvée ..... le 23 Septembre 2015  
Modification simplifiée n°2 adoptée ..... le





# **SOMMAIRE**

<b>1/ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU .....</b>	<b>1</b>
<b>2/ NATURE DES MODIFICATIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>3/ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1/ MODIFICATION DES MODALITÉS RELATIVES À L'ACCESSION AIDÉE .....</b>	<b>4</b>
3.1.1/ Modification du document graphique 4F et de la règle en légende.....	6
3.1.2/ Modification des Dispositions Communes du Règlement, article 2.....	6
<b>3.2/ CRÉATION D'UN SECTEUR À PLAN MASSE POUR LE PROJET «ALLÉE DU COÛT» .....</b>	<b>7</b>
3.2.1/ Présentation du site et des objectifs.....	7
3.2.2/ Création d'un document graphique 4C-11 (Secteur à plan masse n°11) pour le projet « Allée du Coût » .....	9
3.2.3/ Modification du règlement de la zone UC .....	10
3.2.4/ Modification des documents graphiques 4A-2 et 4A-5 .....	12
3.2.5/ Bilan de la constructibilité justifiant que le projet s'inscrit dans la procédure de modification simplifiée.....	13
<b>3.3/ MODIFICATION DU SECTEUR À PLAN MASSE « INTRIGUES » .....</b>	<b>16</b>
3.3.1/ Modification du document graphique 4C- Secteur à plan masse n°6 «Intrigues » .....	16
3.3.2/ Bilan de la constructibilité justifiant que le projet s'inscrit dans la procédure de modification simplifiée.....	17
<b>3.4/ RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LES PLAN S DE ZONAGE 4A-1 ET 4A-5 ....</b>	<b>19</b>
<b>3.5/ AUTRES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME.....</b>	<b>20</b>
3.5.1/ Rectification de la rédaction de certaines définitions .....	20
3.5.2/ Modification des règles des Dispositions Communes : articles 6 et 12 .....	21
3.5.3/ Clarification des règlements de zones – erreurs matérielles .....	22



## 1/ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 du PLU

La modification simplifiée n° 2 du PLU mise en œuvre a pour objectif de :

- modifier les modalités relatives à l'accèsion aidée, en attendant l'entrée en vigueur du nouveau PLH (2016-2021),
- créer un secteur à plan masse pour le projet «Allée du Coût» (secteur à plan masse 4C-11),
- modifier le secteur à plan masse « Intrigues » (secteur à plan masse 4C-6),
- modifier une erreur matérielle concernant le classement en secteur UT1 d'une maison d'habitation située boulevard des plages,
- clarifier la rédaction de certains articles et/ou définitions du règlement d'urbanisme du PLU modifié le 23 septembre 2015.

La modification envisagée n'entre pas dans le champ de la révision défini aux articles L.153-31 et suivants du code de l'Urbanisme. Dès lors, ce projet s'inscrit dans la procédure de modification.

De plus, le code de l'Urbanisme stipule à l'article L.153-45 que :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, (...), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (...), être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».*

La modification présentée :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans les zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- ne diminue pas ces possibilités de construire pour les mêmes raisons,
- ne réduit pas la surface des zones urbaines ou à urbaniser.

La modification envisagée ne relevant pas des articles susnommés, la collectivité a décidé d'engager une procédure de **modification simplifiée**.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes (article L.153-47) :

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent (...) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...)*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public (...) en présente le bilan devant*

*l'organe délibérant de l'établissement public (...), qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».*

La mise à disposition se fera selon les modalités fixées par la délibération-cadre du Conseil Communautaire du 14 juin 2013.

Cette procédure de modification simplifiée n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

### **LES CHANGEMENTS APPORTÉS**

Dès lors, et conformément à l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme, le P.L.U. est ainsi modifié :

- Modification du règlement, pièce 3.1-Règlement d'Urbanisme,
- Modification du secteur à plan masse 4C-6 et création d'un secteur à plan masse 4C-11,
- Modification des plans de zonage 4A-1, 4A-2 et 4A-5,
- Modification du plan 4F relatif aux Secteurs de Diversité Sociale,
- Modification du plan 4G relatif à la majoration des Coefficients d'Emprise au Sol.

**Les autres dispositions du PLU restent inchangées.**

## **2/ NATURE DES MODIFICATIONS**

Les modifications concernent :

- Le rapport de présentation (pièce 1 du PLU),
- Le règlement (pièce 3.1 du PLU),
- Les documents graphiques du règlement (pièces 4 du PLU).

### **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 présente modification simplifiée du PLU.

### **MODIFICATION DU REGLEMENT**

- Rectification de certaines définitions : Construction, Construction accessoire, Recul par rapport aux voies et emprises publiques, Voies et emprises publiques,
- Modification des règles des Dispositions Communes : articles 2, 6, 12,
- Modification des règles de la zone UA : article 10,
- Précision des règles de la zone UB : article 9,
- Modification des règles de la zone UC : paragraphe introductif, articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13,

### **MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

- Modification du secteur à plan masse n°6 relatif au projet « Intrigues », pièce 4C-6
- Création d'un secteur à plan masse pour le projet «Allée du Coût», pièce 4C-11,
- Modifications du plan de zonage 4A-2 et du plan d'assemblage 4A-5, pour l'intégration du périmètre du secteur à plan de masse n°11 relatif au projet « Allée du Coût »
- Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage 4A-1 et sur le plan d'assemblage 4A-5 : classement d'une maison d'habitation en zone UC1, classée par erreur en UT1 au cours de la révision générale du 14/06/2013,
- Modification de la pièce 4F relative aux Secteurs de Diversité Sociale, pour l'adaptation de la règle inscrite en légende et du fond de plan,
- Adaptation du fond de plan de la pièce 4G relatif à la majoration du CES, faisant apparaître le plan de zonage

**Les autres dispositions du PLU restent inchangées.**

## **3/ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS**

### **3.1/ MODIFICATION DES MODALITÉS RELATIVES À L'ACCESSION AIDÉE**

Depuis la révision du PLU approuvée le 14 juin 2013, en application du PLH 2010-2015, des secteurs de diversité sociale ont été créés afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux et en accession aidée dans le cadre des projets immobiliers qui seraient réalisés en VEFA.

Ainsi, la règle suivante a été établie :

- En secteur 1 (hors littoral) : « pour toute opération comportant plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, 30% de cette surface devra être consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux, 10% à la réalisation de logements en accession aidée au sens du PLH »,
- En secteur 2 (littoral) : « pour toute opération comportant plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, 40% de cette surface devra être consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux »

Ces dispositions ont été complétées lors de la modification n°1 du PLU approuvée le 23 septembre 2015, par un second seuil de déclenchement des obligations de production de logements sociaux, afin d'essayer d'endiguer l'effet de seuil observé lors de l'instruction des projets portés par les promoteurs privés depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2013 :

- En secteur 1 (hors littoral) : « pour toute opération comportant entre 800 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, 40% de cette surface devra être consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux, 10% à la réalisation de logements en accession aidée au sens du PLH »
- En secteur 2 (littoral) : « pour toute opération comportant entre 800m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, 50% de cette surface devra être consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux ».

La production de logements en accession aidée via les secteurs de diversité sociale est possible depuis la révision du PLU le 14 juin 2013 afin de permettre la mise en œuvre du PLH de l'Agglomération Côte Basque Adour 2010-2015.

En effet, ce dernier prévoit la production d'une offre de logements intermédiaires à destination de ménages à revenus moyens et intermédiaires. L'objectif est ici de permettre une diversité de peuplement et productions au sein de l'agglomération, à différentes échelles du territoire (communes, quartiers, ilots) et d'offrir la possibilité de parcours résidentiels pour la population locale souvent exclue de toutes possibilités d'accession à la propriété à Anglet.

Trois niveaux d'accession ont été définis dans le PLH (modéré, abordable et intermédiaire). Le dernier type s'adresse essentiellement aux promoteurs qui, via les secteurs de diversité sociale,

ont obligation de produire en VEFA 10% de logements en accession aidée dans le cadre de leurs programme dont la surface de plancher à usage d'habitation dépasse 800 m<sup>2</sup> (secteur1, majoritaire à Anglet).

Une délibération du 14 février 2014 est venue préciser le cadre de l'accession intermédiaire et notamment les contours de cette dernière en matière de prix de sortie, de ménages cibles et de clauses anti-spéculatives.

Dès lors, l'entrée en vigueur du PLU de 2013 et son application aux permis de construire a permis de produire des logements en accession aidée sur toute la commune d'Anglet. Leur attribution est assurée par un partenariat entre le service Logement de la Ville et les promoteurs, afin de s'assurer du respect des critères d'attribution, du prix de vente et des clauses anti-spéculatives fixés dans la délibération du Conseil communautaire du 14 février 2014.

L'Agglomération et la ville d'Anglet souhaitent dans le cadre du PLH actuel et futur, conforter la production de logement social et optimiser le dispositif de production de logements intermédiaires. Il s'agira de faire évoluer les partenariats notamment avec les promoteurs privés.

Dans cette période de transition précédant l'approbation du nouveau PLH, son intégration dans le PLU via une modification adhoc qui viendra adapter les outils réglementaires aux nouvelles orientations adoptées, le Ville se doit de s'assurer du respect du PLH 2010-2015 et notamment de la production de logements intermédiaires pour les ménages à revenus moyens.

A ce titre, la Ville a souhaité modifier la rédaction des secteurs de diversité sociale afin de contourner cette situation de blocage et de se donner les moyens de produire des logements en accession sociale (accession aidée abordable/intermédiaire voire modérée réalisée par des bailleurs sociaux) ou des logements locatifs sociaux de type PLS.

Concernant ces derniers, il a été précisé « réalisés par des bailleurs sociaux » afin d'éviter la production de PLS « investisseurs » qui, construits par les promoteurs, sont à durée déterminée (15 ans) et sortent ensuite du parc HLM à l'expiration de ce délai. Il s'agit ici de favoriser la constitution d'un parc de logements locatifs sociaux pérenne.

### 3.1.1/ Modification du document graphique 4F et de la règle en légende

Le document graphique indique en légende les modalités d'application de la règle. Ce document sera donc modifié comme suit :

#### **Dans le Secteur 1 (hors littoral) :**

- pour toute opération comportant entre 800m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, à minima 40% de cette surface devra être consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) et à minima 10% à la réalisation de logements locatifs sociaux (PLS réalisés par des bailleurs sociaux),
- pour toute opération comportant plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, à minima 30% de cette surface devra être consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) et à minima 10% à la réalisation de logements locatifs sociaux (PLS réalisés par des bailleurs sociaux) ou en accession sociale.

#### **Dans le Secteur 2 (littoral) :**

- pour toute opération comportant entre 800m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, à minima 50% de cette surface devra être consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux,
- pour toute opération comportant plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, à minima 40% de cette surface devra être consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

### 3.1.2/ Modification des Dispositions Communes du Règlement, article 2

La modification simplifiée n°2 du PLU est également l'opportunité de rectifier une erreur matérielle. En effet, la rédaction des secteurs de diversité sociale, pénalise aujourd'hui les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par des bailleurs sociaux qui comprennent 100% de logements locatifs sociaux, en les obligeant à prévoir 10% de logements en accession aidée. En excluant ce type d'opérations du champ d'application des secteurs de diversité sociale, on permet l'émergence de projets incluant exclusivement des logements locatifs sociaux, dans le respect du PLH.

L'article 2 des Dispositions communes est modifié en y insérant le paragraphe suivant :

*« Sont exclues de ces dispositions toutes les opérations réalisées par un organisme HLM présentant un programme comportant exclusivement des logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI. »*

## **3.2/ CRÉATION D'UN SECTEUR À PLAN MASSE POUR LE PROJET «ALLÉE DU COÛT»**

La ville d'Anglet est structurée autour de « noyaux villageois », témoins de son histoire rurale. Renforcer l'intensité de ces lieux de vie permet d'enrichir un maillage du territoire qui s'inscrit aussi dans l'optique d'un développement durable, où la proximité des commerces, des services et des équipements publics est privilégiée.

Parmi ces centralités se trouve le pôle Cinq-Cantons/Bahinos, ce secteur porté par le rayonnement de la Place des Cantons et l'attractivité de la zone commerciale de Bahinos, constitue une polarité importante à l'échelle d'Anglet. Le renforcement de cette centralité secondaire, de part et d'autre du boulevard du BAB, est encouragé et encadré par le PLU, afin de favoriser la mixité de ses fonctions et assurer une relation harmonieuse avec les quartiers environnants.

### **3.2.1/ Présentation du site et des objectifs**

Le terrain concerné par le projet se situe Allée du Coût, dans le quartier des cinq cantons, à proximité de la place éponyme et de l'Avenue « Promenade de la Barre ». Il couvre une superficie d'environ 12 000 m<sup>2</sup> et regroupe plusieurs propriétés. Le site est quasiment plat (de 41.10m NGF à 43.20m NGF).

Classé en secteur UC1 par le Plan Local d'Urbanisme modifié, il est en majeure partie situé en retrait de la voirie, accessible par une allée bordée de Lagerstroemia.

A l'Est, le terrain est occupé par une maison individuelle et son parc. Il se compose d'une partie engazonnée et de platanes autour de la maison. On y trouve également quelques Pommiers, des grands Chênes et des Catalpas. La périphérie du terrain est également plantée d'arbres et d'arbustes. A l'entrée on y trouve une grande haie de Lauriers suivi par une haie de bambous. Une haie champêtre composée de Corylus Avallena, Ilex Aquifolium, Acer Campestris ou de Lauriers Nobilis borde le terrain.

A l'Ouest, il s'agit essentiellement d'anciens jardins, sans aucune plantation de haute tige et quasiment vierges de toute occupation bâtie (quelques dépendances uniquement).



Les abords immédiats sont peu boisés et bâtis de constructions datant principalement des années 1970/1980. Le bâti environnant est constitué de logements individuels et collectifs en R+2/R+4, insérés dans des jardins.



Très récemment, des villas de style contemporain ont été construites sur les parcelles voisines. Un pépiniériste et des équipements sportifs (Stade Jean Moulin) sont implantés à proximité de ce terrain.

Dans le cadre d'un urbanisme de projet, l'urbanisation sur les terrains concernés devra répondre aux objectifs de développement suivants :

- renforcer le pôle urbain des cinq cantons,
- produire des logements accessibles à tous les Anglois dans le respect de l'identité du quartier et dans le souci de diversification de l'offre logements :
  - o dans les typologies proposées,
  - o dans la ventilation entre logements locatifs et logements en accession,
  - o entre logements sociaux et logements libres,

- fixer des hauteurs de constructions maximales (R+1 à R+2) et ordonnancer les immeubles à édifier sur les terrains pour tenir comptes des constructions environnantes dont les formes et les hauteurs sont variées (logements collectif à l'Est du terrain et maisons individuelles à l'Ouest, au contact du pavillonnaire), tout en valorisant le contexte de ville-jardin,
- préserver au maximum la végétation existante en périphérie de la parcelle afin de conserver l'esprit de ceinture d'arbres et arbustes,
- conserver le chemin d'accès existant comme unique point d'accès pour desservir l'ensemble de l'opération, et permettant la création et la conservation de vastes espaces végétalisés,
- réaliser une majorité du stationnement des véhicules en souterrain pour libérer les espaces libres aériens au profit de jardins et de surfaces en pleine-terre,

Ainsi il est proposé la mise en place d'un secteur à plan masse accompagné de règles graphiques d'implantation, de prospect et de hauteur.

### 3.2.2/ Création d'un document graphique 4C-11 (Secteur à plan masse n°11) pour le projet « Allée du Coût »

La présente modification simplifiée n°2 du PLU instaure un secteur à plan de masse n°11 « Allée du Coût » pour traduire les objectifs d'intégration architecturale, urbaine et paysagère retenus pour accompagner la mutation du terrain en question.



Ainsi, il est proposé la mise en place d'un secteur à plan de masse qui se traduit par la définition graphique :

- d'une emprise maximale d'implantation des constructions (emprise des bâtiments à construire), retranscrivant l'implantation des constructions :
  - o par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6),
  - o par rapport limites séparatives (art. 7),
  - o les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art.8),
- de hauteurs de constructions maximales (art. 10 - en mètres NGF) :
  - 58.00m NGF pour les bâtiments collectifs situés à l'Est,
  - 50.00m NGF pour les villas situées à l'Ouest,
- des espaces libres et plantations (art. 13),
- de cheminements piétons à créer.

Actuellement, le PLU impose une hauteur de façade n'excédant pas 7m (R+1) de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel. Soit l'équivalent d'une hauteur de façade de 50.00m NGF (sur base 43m NGF du terrain naturel en moyenne).

Les hauteurs de façade, inscrites au plan masse n°11, respecteront cette obligation pour la partie Ouest qui accueillera des maisons individuelles. Sur la partie Est, une hauteur de 58m NGF sera autorisée pour les logements collectifs.

### 3.2.3/ Modification du règlement de la zone UC

Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les nouvelles règles graphiques viendront déroger aux règles de la zone UC (secteur UC1) du PLU et, notamment, les articles :

- 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- 9 : emprise au sol des constructions,
- 10 : hauteur maximale des constructions,
- 13 : obligations en matière d'espaces libres et plantations.

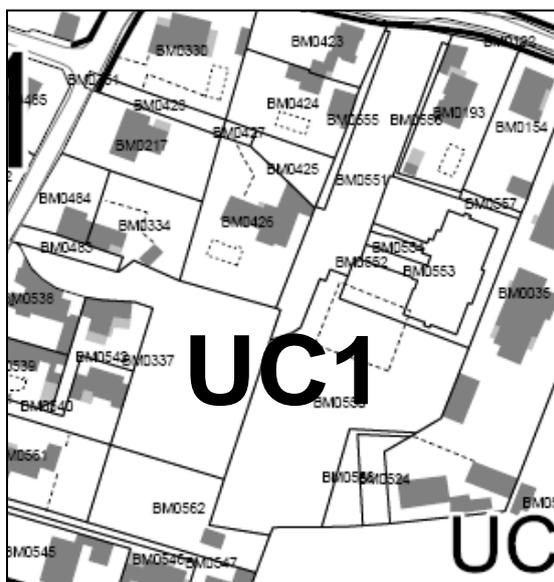
Par ailleurs en zone UC, l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) n'est pas réglementé. Le secteur à plan masse, en précisant les emprises des bâtiments à construire viendra de fait réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

La vocation du plan de masse étant de transcrire graphiquement les règles d'implantation (articles 6 à 9), de hauteur (article 10) et d'espaces verts (article 13), la rédaction de ces articles de la zone UC est modifiée pour établir un renvoi au document graphique n°4C-11 :

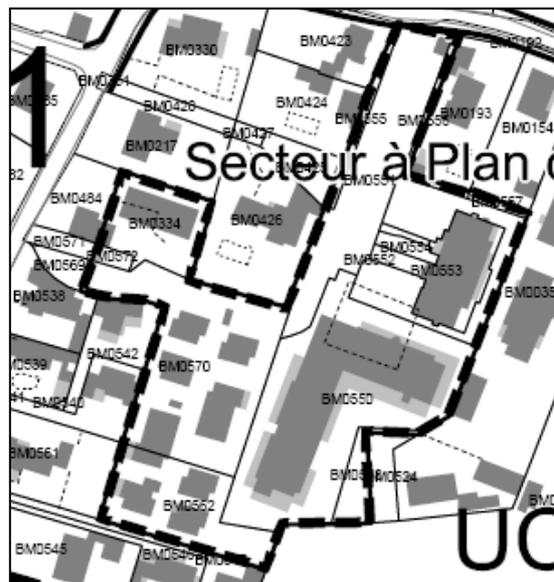
Zone UC – Secteur UC1		
Paragraphe introductif		<p>Modification du chapitre introductif comme suit, avec ajout de :</p> <p>Elle comprend également <b>deux</b> secteurs à plan de masse relatifs aux projets d'écoquartier dans la Plaine du Maharin (secteur à plan de masse n°1) <b>et de l'Allée du Coût (secteur à plan masse n°11).</b></p>
Article 6	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Modification du chapitre UC6, avec ajout de :</p> <p><u>Pour les secteurs à plan de masse n°1 et 11:</u></p> <p>Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées au plan de masse définissant ainsi les prospectifs applicables à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs, saillies et retraits.</p>
Article 7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Modification du chapitre UC7, avec ajout de :</p> <p><u>Pour les secteurs à plan de masse n°1 et 11:</u></p> <p>Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées au plan de masse définissant ainsi les prospectifs applicables à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs, saillies et retraits.</p>
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Modification du chapitre UC7, avec ajout de :</p> <p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée, à l'exception des secteurs à plan de masse n°1 <b>et n°11</b> dont les prescriptions doivent être respectées.</p>
Article 9	Emprise au sol des constructions	<p>Ajout du paragraphe suivant à l'article du chapitre UC9 :</p> <p><u>Pour le secteur à plan de masse n°11 :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions résulte des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 2 secteurs à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs, saillies et retraits.</p>
Article 10	Hauteur maximale des constructions	<p>Modification du chapitre UC10, avec ajout de :</p> <p><u>Pour les secteurs à plan de masse n°1 et 11 :</u></p> <p>Les hauteurs des constructions sont définies conformément aux indications portées au plan de masse.</p>
Article 13	Obligations en matière d'espaces libres et plantations	<p>Modification du chapitre UC13, avec ajout de :</p> <p><u>Pour les secteurs à plan de masse n°1 et 11 :</u></p> <p>Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations sont définies conformément aux indications portées au plan de masse.</p>

### 3.2.4/ Modification des documents graphiques 4A-2 et 4A-5

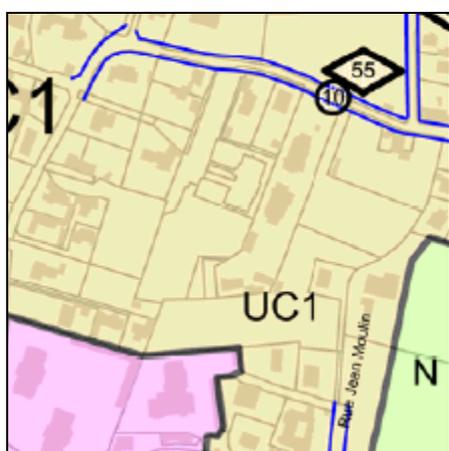
Les documents graphiques 4A-2 et 4A-5 sont modifiés par l'ajout du périmètre et de l'indication « Secteur à plan masse n°11 ».



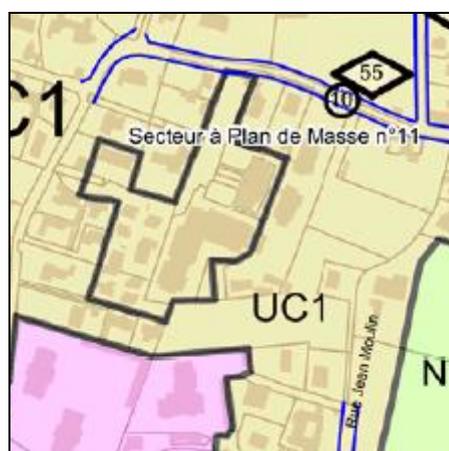
Extrats de la Planche 4A-2  
avant modification simplifiée



Extrats de la Planche 4A-2  
après modification simplifiée



Extrats de la Planche 4A-5  
avant modification simplifiée



Extrats de la Planche 4A-5  
après modification simplifiée

### 3.2.5/ Bilan de la constructibilité justifiant que le projet s'inscrit dans la procédure de modification simplifiée

L'article L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme dispose que la procédure de modification simplifiée s'applique dès lors que le projet :

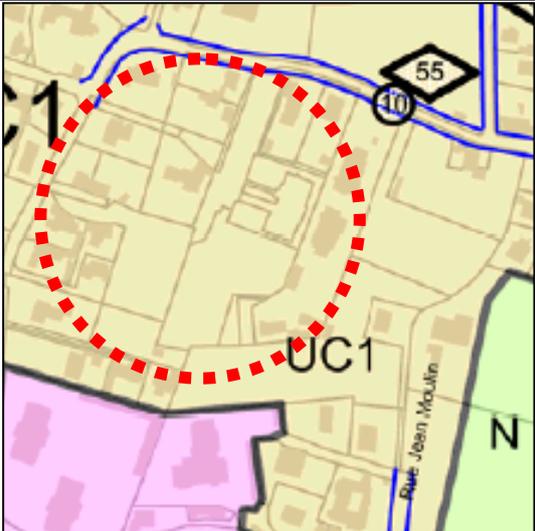
- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans les zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- ne diminue pas ces possibilités de construire pour les mêmes raisons.

Il a donc été procédé à une **étude de capacité comparative** pour **vérifier** si le projet de modification simplifiée n°2 s'inscrit dans ces dispositions.

Le calcul comparatif est réalisé en se référant aux articles 9 et 10 de la zone UC, alors que la constructibilité après modification simplifiée est appréhendée au regard des règles d'implantation et de hauteur définies par le secteur à plan masse dérogeant aux articles 9 et 10 de la zone UC.

La constructibilité avant et après modification simplifiée est calculée sur le terrain d'assiette du projet, à savoir 12 027 m<sup>2</sup>.

#### Évolution de la constructibilité à l'échelle du Secteur à Plan Masse

Constructibilité maximale avant modification simplifiée :	Constructibilité maximale après modification simplifiée :
	
Constructibilité prévisionnelle de 1452 m <sup>2</sup> surface de plancher maximum	Constructibilité prévisionnelle de 6100m <sup>2</sup> surface de plancher

Le différentiel est de + 4648 m<sup>2</sup> de surface de plancher après modification simplifiée, soit +320% à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## Évolution de la constructibilité à l'échelle du secteur UC1

Le secteur UC1 s'étend sur un espace largement supérieur au terrain d'assiette du projet, à savoir sur 6 776 630 m<sup>2</sup>.

Dans le PLU modifié le 23/09/2015, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée par rapport à la surface de l'unité foncière du projet selon la formule ci-dessous. Le même calcul est effectué pour chacun des paliers de façon à démontrer que dans tous les cas de figures, la constructibilité n'est pas majorée de plus de 20% à l'échelle du secteur UC1 :

- Si S est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, emprise au sol =  $6\,776\,630 \times 0,25 = 1\,694\,157,5 \text{ m}^2$  \*
- Si S est compris entre 401 et 700m<sup>2</sup>, emprise au sol =  $100 + (6\,776\,630 - 400) \times 0,15 = 1\,016\,534,5 \text{ m}^2$  \*
- Si S est compris entre 701 et 1000m<sup>2</sup>, emprise au sol =  $145 + (6\,776\,630 - 700) \times 0,10 = 677\,738 \text{ m}^2$  \*
- Si S est égale ou supérieure à 1001m<sup>2</sup>, emprise au sol =  $175 + (6\,776\,630 - 1000) \times 0,05 = 338\,956,5 \text{ m}^2$  \*

Afin d'être convertie en surface de plancher, l'emprise au sol est multipliée par 2, les constructions étant autorisées sur deux niveaux (R+1), puis multipliée par un coefficient de 0,9 (soustraction de l'épaisseur des murs). Une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UC1 donne le résultat suivant :

- Si S est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, surface de plancher =  $1\,694\,157,5 \times 2 \times 0,9 = 3\,049\,483,5 \text{ m}^2$  \*
- Si S est compris entre 401 et 700m<sup>2</sup>, surface de plancher =  $1\,016\,534,5 \times 2 \times 0,9 = 1\,829\,762,1 \text{ m}^2$  \*
- Si S est compris entre 701 et 1000m<sup>2</sup>, surface de plancher =  $677\,738 \times 2 \times 0,9 = 1\,219\,928,4 \text{ m}^2$  \*
- Si S est égale ou supérieure à 1001m<sup>2</sup>, surface de plancher =  $338\,956,5 \times 2 \times 0,9 = 610\,121,7 \text{ m}^2$  \*

Si l'on ajoute à ces surfaces les 4 648 m<sup>2</sup> supplémentaires générés par le secteur à plan masse « Allée du Coût », on peut observer que quelque soit le cas de figure, la constructibilité supplémentaire générée par le Secteur à Plan Masse « Allée du Coût » à l'échelle de tout le secteur UC1 n'augmente pas de plus de 0,76 % :

- Si S est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>:  $3\,049\,483,5 + 4\,648 \text{ m}^2 = 3\,054\,131,5 \text{ m}^2$  (soit + 0,15%) \*
- Si S est compris entre 401 et 700m<sup>2</sup> :  $1\,829\,762,1 + 4\,648 \text{ m}^2 = 1\,834\,410,1 \text{ m}^2$  (soit + 0,25%) \*
- Si S est compris entre 701 et 1000m<sup>2</sup> :  $1\,219\,928,4 + 4\,648 \text{ m}^2 = 1\,224\,576,4 \text{ m}^2$  (soit + 0,38%) \*
- Si S est égale ou supérieure à 1001m<sup>2</sup>:  $610\,121,7 + 4\,648 \text{ m}^2 = 614\,769,7 \text{ m}^2$  (soit + 0,76%) \*

---

\* Ces calculs ne sont pas cumulatifs, ils présentent différents cas de figure possibles.

### Conclusion :

Ces 2 paramètres (évolution de constructibilité sur îlot considéré, et évolution de l'emprise constructible à l'échelle du secteur UC1) ne se combinent pas : on ne peut les additionner car l'évolution de constructibilité maximale de l'îlot considéré (+ 320 %) est une composante de l'évolution de la constructibilité globale.

Ainsi, le projet de modification simplifiée ne baisse pas la constructibilité et ne l'augmente pas non plus de plus de 20% à l'échelle de tout le secteur UC1, en effet cette augmentation est quasi nulle (+0.76 %).

**Le projet relève donc bien de la procédure de modification simplifiée.**

### 3.3/ MODIFICATION DU SECTEUR À PLAN MASSE « INTRIGUES »

#### 3.3.1/ Modification du document graphique 4C- Secteur à plan masse n°6 «Intrigues »

Le projet modifié du secteur à plan masse n° 6 « Intrigues » conserve l'ensemble des principes urbanistiques du plan initial.

Les modifications s'attachent à préserver davantage les constructions voisines existantes :

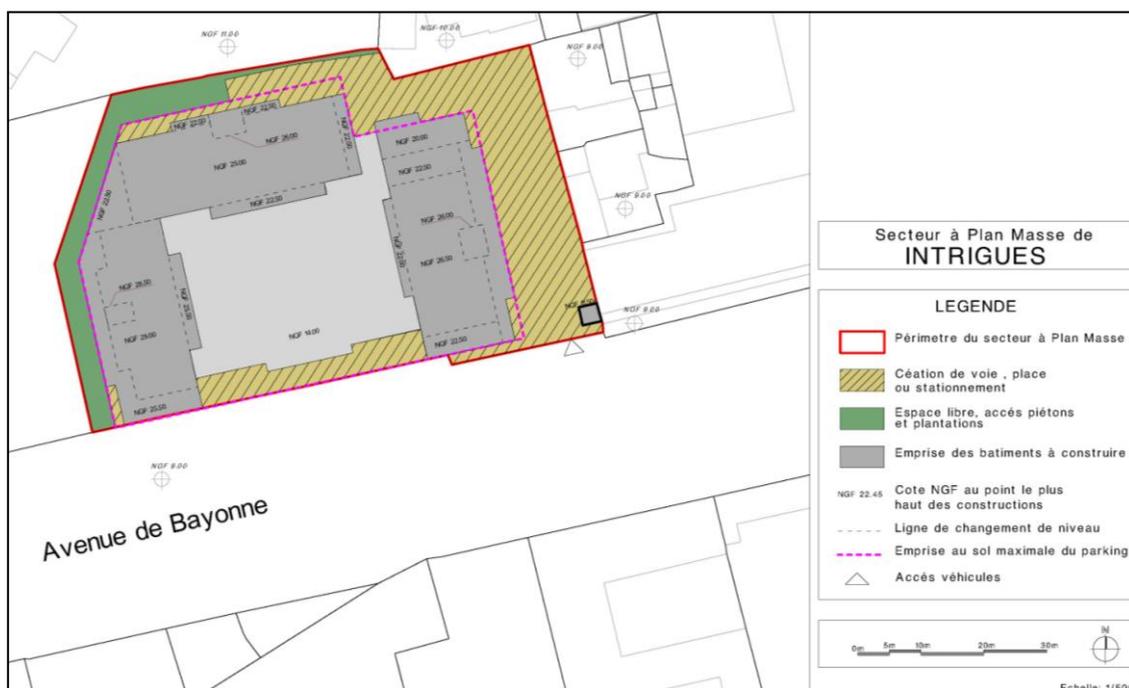
- en observant un recul plus important par rapport à la limite séparative Est passant de 6.50m à 11m de recul au point le plus proche.
- en réduisant la hauteur des bâtiments situés en partie Nord (26.50m NGF au lieu de 28m NGF) et Ouest (25m NGF au lieu de 28m NGF) du projet.

Pour compenser la réduction de la constructibilité sur les bâtiments Est et Nord, le bâtiment Ouest situé face à l'Espace Boisé Classé a été réhaussé. En effet ce bâtiment présentait un épannelage allant de 23m à 26m NGF avec une émergence à 30m NGF. Il prévoit aujourd'hui une hauteur généralisée à 29m NGF.

De manière générale, les côtes NGF et les lignes de changement de niveau ont été précisés.

La destination des espaces libres a été mieux identifiée, en distinguant bien les espaces dédiés à la création de voie, place ou stationnement et ceux destinés aux espaces libres, accès piétons et plantations, notamment en limite Nord où le projet prévoit un écran végétal entre le projet et la résidence située à l'arrière.

Un local dédié aux ordures ménagères a été localisé en limite Sud-Est du terrain (11,50m NGF).



### 3.3.2/ Bilan de la constructibilité justifiant que le projet s'inscrit dans la procédure de modification simplifiée

L'article L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme dispose que la procédure de modification simplifiée s'applique dès lors que le projet :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans les zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- ne diminue pas ces possibilités de construire pour les mêmes raisons.

Il a donc été procédé à une **étude de capacité comparative** pour **vérifier** si le projet de modification simplifiée n°2 s'inscrit dans ces dispositions.

Pour prévoir des conditions constructives similaires, il est fait état de conditions de stationnement constantes, à savoir en sous-sol et pour partie en surface, de sorte que le calcul fait abstraction des besoins en stationnement de l'article 12.

Le calcul comparatif est réalisé en se référant aux Secteur à Plan Masse tel qu'approuvé par la modification n°1 du PLU du 23/09/2015.

La constructibilité après modification simplifiée est appréhendée au regard des règles d'implantation et de hauteur définies par le nouveau secteur à plan masse.

#### Évolution de la constructibilité à l'échelle du Secteur à Plan Masse

Constructibilité maximale avant modification simplifiée :	Constructibilité maximale après modification simplifiée :
	
Constructibilité prévisionnelle de 6 280 m <sup>2</sup> surface de plancher maximum	Constructibilité prévisionnelle de 6280 m <sup>2</sup> surface de plancher maximum

Le différentiel est de + 0 m<sup>2</sup> de surface de plancher après modification simplifiée, soit + 0 % à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

### Évolution de la constructibilité à l'échelle du secteur UA1 Cœur de Ville

Le secteur UA1 en cœur de ville s'étend sur un espace largement supérieur au terrain d'assiette du projet (159 232 m<sup>2</sup>). Mais si le Secteur à Plan Masse issu de la présente modification simplifiée ne modifie pas la surface de plancher générée à l'échelle du terrain d'assiette du projet, alors elle ne la modifie pas non plus à l'échelle du secteur UA1 du Cœur de Ville : son évolution est donc de 0%.

### Conclusion :

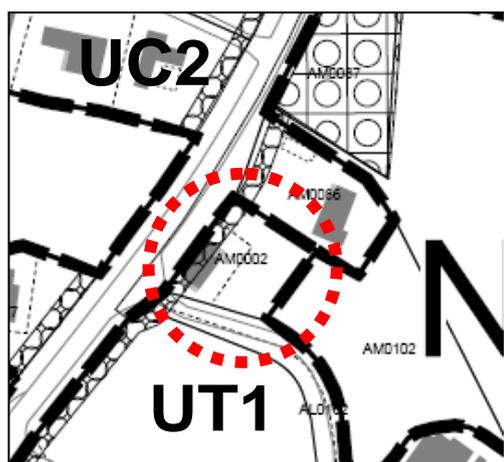
Le projet de modification simplifiée ne baisse pas la constructibilité et ne l'augmente pas non plus de plus de 20% à l'échelle du secteur UA1. Le projet relève donc bien de la procédure de modification simplifiée.

### 3.4/ RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LES PLAN S DE ZONAGE 4A-1 ET 4A-5

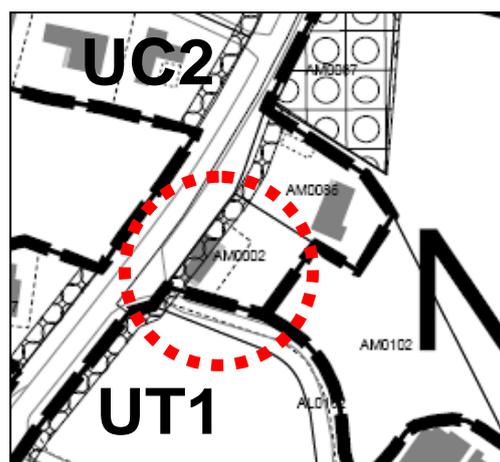
La parcelle AM0002 est située le long du Boulevard des Plages, dans le quartier de Chiberta. La maison qui est érigée sur ce terrain constituait autrefois la conciergerie du golf de Chiberta, ce qui explique sa situation à l'entrée de ce complexe sportif.

Depuis de nombreuses années déjà, cette propriété a été vendue à des particuliers et la vocation sportive et hôtelière du site a disparu de fait. Cependant, le zonage du PLU affecté au tènement foncier n'a pas évolué, le classant en secteur UT1 (zone destinée à l'hébergement touristique et hôtelier ainsi qu'aux commerces et aux infrastructures de loisirs qui l'accompagnent, le secteur UT1 comprenant les espaces d'arrière-dune).

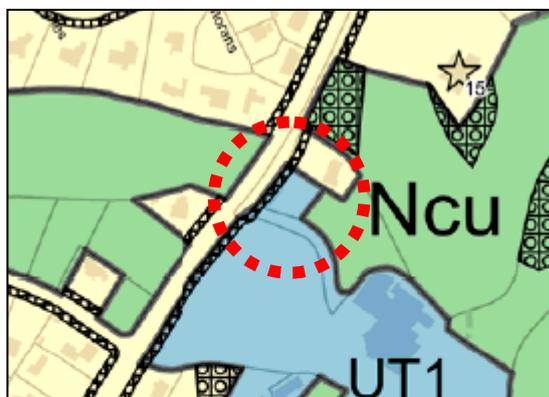
Il est proposé de revenir sur le zonage hôtelier de la parcelle AM002 et de lui conférer un classement en adéquation avec sa vocation résidentielle, typique du secteur de Chiberta, à savoir un classement en secteur UC2.



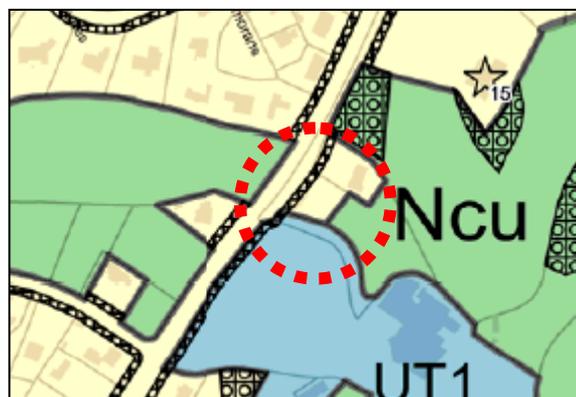
Extraits de la Planche 4A-1  
avant modification simplifiée



Extraits de la Planche 4A-1  
après modification simplifiée



Extraits de la Planche 4A-5  
avant modification simplifiée



Extraits de la Planche 4A-5  
après modification simplifiée

### **3.5/ AUTRES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME**

A l'usage, le règlement d'urbanisme a révélé des difficultés de compréhension, d'interprétation, sources de fragilité juridique et de complexité de lecture, que la modification simplifiée n°2 du PLU va venir résoudre. Il est ici recherché une meilleure compréhension de tous et une facilité de mise en œuvre, tant pour les pétitionnaires que pour le service instructeur.

#### **3.5.1/ Rectification de la rédaction de certaines définitions**

##### **Définitions de « Constructions » et « Constructions accessoires »**

Les clôtures, murs, terrasses, piscines ont été enlevés de la définition des « constructions » pour intégrer la définition du terme « constructions accessoires ».

Il s'agissait ici de préciser ce qui relève d'une construction et d'une construction accessoire, les clôtures, murs, terrasses, piscines notamment constituant des annexes à la construction principale et pouvant bénéficier, à ce titre, de dispositions différentes de celles s'appliquant aux constructions dans le règlement d'urbanisme :

- Article 7 des zones UC et UT : implantation à 5 mètres de la limite du golf et du lac de Chiberta (10 mètres pour les constructions)
- Possibilité d'extension dans la limite de 5% de la surface de plancher existante pour les constructions accessoires des ouvrages publics d'intérêt général dans les secteurs soumis à des risques naturels.

Ainsi, la reformulation suivante est donc proposée pour chacune des deux définitions :

##### **Construction**

*Action de construire quelque chose : immeuble, maison...*

##### **Construction accessoire**

*Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, une clôture, un mur, une terrasse, une piscine etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.*

##### **Définition de « Recul par rapport aux voies et emprises publiques »**

La définition du recul par rapport aux voies et emprises publiques a été modifiée à la marge afin de faire en sorte que seules les nouvelles constructions soient concernées par les règles de recul. En effet, sans cette subtilité, les surélévations de bâtiments existants devaient tenir compte des règles de recul et ce, même si la construction initiale ne respectait pas l'alignement imposé. L'absurdité des effets induits par cette formulation pouvait induire une inconstructibilité ou générer des inepties architecturales.

Ainsi, la formulation suivante est donc proposée :

**Recul par rapport aux voies et emprises publiques (R1)**

*Dans le présent règlement, le recul imposé aux constructions par rapport à la voie est appelé « R1 ». Il correspond au retrait imposé aux nouvelles constructions en bordure d'une voie.*

**Définition de « Voies et emprises publiques »**

Les voies et emprises publiques, telles que définies dans le PLU modifié, ne prenaient plus en compte les voies privées ouvertes à la circulation publique. En revanche, le fait d'assimiler les voies de desserte interne des opérations comme des emprises et voies publiques n'avait pas de sens et obligeait, de fait, à appliquer des règles de prospect à l'intérieur des unités foncières. Cette contrainte réglementaire ne s'accompagnait pas de contreparties esthétiques ou architecturales qui auraient pu avoir une signification au niveau de la composition urbaine des projets.

Ainsi, la formulation suivante est donc proposée :

**Voies et emprises publiques**

*Les voies publiques se définissent en deux catégories :*

- les voies publiques,
- les voies privées ouvertes à la circulation publique.

**3.5.2/ Modification des règles des Dispositions Communes : articles 6 et 12**

**Possibilité d'implanter des garages dans la bande de recul par rapport aux voies et emprises publiques (DC 6 – alinéa 2)**

Au regard des demandes d'autorisation effectuées, notamment pour les maisons individuelles, il est envisagé d'autoriser l'implantation de garages dans la bande de recul imposée par rapport aux voies et emprises publiques.

En effet, cette impossibilité dans le PLU de 2013 oblige les pétitionnaires à créer de plus longues voies d'accès, en secteur UC2 par exemple où le recul obligatoire est de 10m, augmentant ainsi l'imperméabilisation des terrains.

Cette proposition n'a pas d'incidence sur les droits à bâtir mais apporte de la souplesse dans l'implantation des garages.

Ainsi, la formulation suivante est donc proposée :

*« La règle de recul (R1) ne s'applique pas aux accès (voies privées de desserte interne des terrains) et aux garages. »*

### Les normes de stationnement pour les deux roues non motorisés (DC 12.3)

Devant les propositions peu fonctionnelles ou limitatives relatives au stationnement des deux roues non motorisés dans les projets de constructions qui ont été instruits récemment par le service urbanisme, il est envisagé de ne plus autoriser les « espaces réservés avec un toit » pour les deux roues. En effet, cette terminologie amène les porteurs de projet à ne pas délimiter précisément de lieux pour le stationnement deux roues, ces derniers venant alors s'implanter sur les délaissés de places de stationnement et d'espaces de circulation des parkings en ouvrage. A ce titre, il est préférable que de réels « locaux communs » soient créés pour permettre un stationnement sécurisé et fonctionnel des deux roues, cet élément étant un des vecteurs de développement de la pratique du vélo en milieu urbain en habitat collectif.

Ainsi, la formulation suivante est donc proposée :

*« Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux et de service public ou d'intérêt collectif présentant une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés, doivent comporter un local commun destiné au stationnement des deux roues ».*

### 3.5.3/ Clarification des règlements de zones – erreurs matérielles

#### L'article UA10 relatif à la hauteur des constructions en secteur UA2 (alinéa 2)

L'article UA10 permet de favoriser des hauteurs plus importantes le long des axes structurants, afin de favoriser la création d'un front bâti adapté au gabarit des voies concernées. La modification du PLU du 23 septembre 2015 a cependant omis de mentionner le boulevard du BAB dans les axes structurants pouvant bénéficier de cette hauteur plus importante.

Il s'agit donc ici de rectifier cette erreur matérielle en ajoutant le boulevard du BAB à la liste des rues concernées par cette disposition prévue à l'article UA10, secteur UA2, deuxième alinéa.

Ainsi, la formulation suivante est donc proposée :

*« Toutefois la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres et le nombre de niveaux à 5 (R+4) sur une profondeur de 20 mètres mesurés depuis la limite de voie ou d'emprise publique le long des rues suivantes : avenues de Bayonne, de Biarritz, d'Espagne et de Jean-Léon Laporte, ainsi que le boulevard du BAB. »*

### L'article UB9 relatif à l'emprise au sol des constructions (alinéa 2)

L'article UB9 permet, le long des axes structurants, de pouvoir bénéficier d'une emprise au sol bonifiée dans une bande de 20 mètres par rapport à ces voies, l'idée étant ici de créer des conditions d'implantation favorisant le rapport à la rue des constructions.

Cependant, la rédaction de cet alinéa est peu explicite et sujet à interprétation. Afin de s'assurer que les projets qui seront développés sur cette base puissent se situer dans le respect de l'esprit qui a prévalu à la rédaction de la règle, la modification simplifiée du PLU nous a semblé une opportunité pour remédier à la confusion que cet article pouvait induire.

Ainsi, la reformulation suivante est donc proposée :

*« Toutefois, sur une profondeur de 20 mètres mesurés depuis la limite d'emprise publique, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions peut atteindre 40% sur ladite bande, le long des rues suivantes : [...] »*