



PLU

Ville d'Anglet

MODIFICATION n°2

A. RAPPORT DE PRESENTATION ADDITIF





PLU

Ville d'Anglet

MODIFICATION n°2

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



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°2 DU PLU D'ANGLET	7
1/ L'OBJECTIF UNIQUE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....	8
2/ NATURE DES MODIFICATIONS APORTEES	11
3/ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	12
3.1/ CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE SUTAR.....	13
3.2/ CRÉATION DE SECTEUR À PLAN DE MASSE DE SUTAR.....	14
3.3/ MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME (ZONE UB)	15
3.4/ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT	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°2 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 15 juin 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°2 DU PLU D'ANGLET

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Anglet a pour objet de procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'un secteur IIAUa de Sutar dans le but d'y développer un projet de polarité de quartier.

La présente modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet porte sur la création d'une Orientation d'Aménagement (OA) et sur des ajustements du règlement (secteurs à plan de masse, règlement d'urbanisme, plans de zonage).

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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° 2 du PLU d'Anglet transmis au Tribunal Administratif en vue de la nomination du Commissaire Enquêteur :

- création d'une orientation d'aménagement pour la polarité de Sutar dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- déclinaison réglementaire de l'orientation d'aménagement encadrant le développement du secteur :
 - o classement en secteur UB et modifications réglementaires,
 - o avec notamment la production d'un secteur à plan de masse.

Les points de modification sont présentés en détail dans le chapitre 3 du présent document. Ce dernier constitue, après approbation de la modification n°2, 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°2 DU PLU A ÉTÉ RETENU

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Anglet porte sur un secteur classé en IIAUa au PLU approuvé le 13 juin 2013, 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. Les modifications apportées permettent de maintenir la capacité d'accueil du quartier selon ses spécificités morphologiques, la capacité des équipements collectifs et leur vocation, tel que défini dans le PLU approuvé le 14 juin 2013. Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU. La modification n°2 n'a donc aucune incidence sur l'environnement.

S'agissant du cadre de vie, le projet vise la création d'une polarité de quartier destinée à tous les habitants du quartier. Plusieurs dispositions réglementaires sont introduites pour améliorer l'insertion du projet dans les tissus bâtis existants, en particulier la création d'un secteur à plan de masse prévoyant des constructions en R+2 maximum, intégrés dans la pente et en retrait par rapport aux parcelles voisines. Le projet prévoit également l'aménagement d'espaces publics et équipements divers destinés à créer un espace de loisirs et de sociabilité dans le quartier qui à ce jour ne s'articule qu'autour du parking de l'école.

L'ensemble de ces mesures a donc globalement un impact positif sur le cadre de vie du quartier de Sutar, tout en restant fidèle au parti d'aménagement du PLU approuvé en 2013 qui prévoyait déjà la création d'une polarité de quartier.

MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N°2 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°2 du PLU d'Anglet est initiée par délibération motivée du Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque - Adour en date du 15 juin 2016.

Le dossier du projet de modification n°2 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°2 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°2 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°2 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°2 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 PROCÉDURES 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°2 du PLU d'Anglet.

➤ CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU D'ANGLET

Sutar est un quartier situé à Sud de la commune, comptant environ 700 habitants. Il est séparé du reste de la commune par trois barrières contraignantes, l'autoroute, la voie ferrée et la RD932. Il est desservi par une ligne de transports en commun, la ligne 6, cadencée à la demi-heure depuis l'école et prolongée jusqu'aux Trois-Croix à certaines heures.

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

Le quartier compte une école de 69¹ élèves, dont les deux tiers sont anglois, ce qui montre le caractère ouvert de l'école et du quartier de Sutar. Les élèves sont répartis en 3 classes : 1 maternelle et 2 primaires.

Ce quartier ne compte aucun autre service ou équipement public, ni même de commerce. De fait, Sutar est sous-équipé en termes de services pour un tel niveau de population. Cet état de fait conduit la Ville à chercher à développer un pôle de quartier spécifique à Sutar.

¹ Chiffres de la rentrée scolaire 2015-2016

1/ L'OBJECTIF UNIQUE DE LA MODIFICATION n°2 du PLU

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

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de 2.7ha sur Sutar pour la réalisation du projet de polarité,
- Mettre en place d'une orientation d'aménagement,
- Établir un cadre règlementaire permettant la mise en œuvre du projet.

LE PROJET DE POLARITE DE SUTAR

Le projet développé sera une opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique.

Il a pour principal objectif la création d'une polarité de quartier dont la programmation prévoit :

- l'aménagement d'espaces publics et la constitution d'une place publique avec traitement paysager,
- la construction de quelques cellules commerciales,
- la création de bâtiment(s) public(s),
- la construction d'un fronton répondant aux normes de la fédération française de pelote basque,
- un parc de stationnement,
- une offre de logements sociaux pour accompagner la vie et l'animation de la polarité.

Le projet est imaginé pour répondre aux besoins spécifiques actuels de Sutar en termes d'équipements et services, et de son éventuelle aire de chalandise englobant les quartiers voisins de Bassussarry et d'Arcangues.

L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Pour être concrétisé, le projet nécessite une procédure d'ouverture à l'urbanisation. Cette ouverture à l'urbanisation concerne moins de 40% de la zone IIAUa concernée, qui compte 6.87 ha.

Selon l'article 139 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, 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.* »

Ainsi, l'Établissement Public Foncier Local (EPFL)- Pays Basque est propriétaire de l'intégralité du terrain-assiette du projet - parcelles cadastrées section DE numéros 64 et 280, acquises par acte notarié en date du 26 janvier 2012, d'une contenance globale de 49 509 m²).

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation ne rend donc pas obligatoire une procédure de 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 :*

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

Cette délibération motivée a été adoptée par le Conseil d'Agglomération du 15 juin 2016 et complétée par celle du 9 novembre 2016.

En effet, le terrain envisagé en secteur IIAUa ne présente pas d'alternative dans les zones urbaines de Sutar et constitue la seule solution d'aménagement.

Ce terrain présente des atouts particulièrement adaptés à la programmation d'un pôle de quartier :

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

L'urbanisation de ce terrain revêt donc un enjeu majeur pour la constitution d'une polarité vivante et appropriée par les habitants du quartier.

DESCRIPTION DU SITE

Le site en question couvre une surface de 2.7ha, il est situé dans la partie Nord-Est du quartier de Sutar. Il est en légère déclivité depuis le Sud en direction du Nord. Cette déclivité s'accroît en s'approchant de l'autoroute. Une ligne de crête longe ainsi le Sud du site (route de St Pée). Cette configuration offre depuis le Sud une vue vers les boisements des terrains situés en contrebas et vers les coteaux boisés de l'aéroport.



Plans de localisation du site

Ce secteur en prairie est une friche agricole, les enjeux écologiques relatifs aux habitats constituant cette zone sont nuls. Cela s'explique d'une part, par la présence d'habitats anthropisés représentant peu d'intérêt du point de vue floristique.

Habitats naturels	Code CORINE	Code EUR 15	Rareté	Etat de conservation	Vulnérabilité	Enjeu de conservation
Friche	87.1	/	/	/	/	Faible
Cultures	82.1	/	/	/	/	Très faible

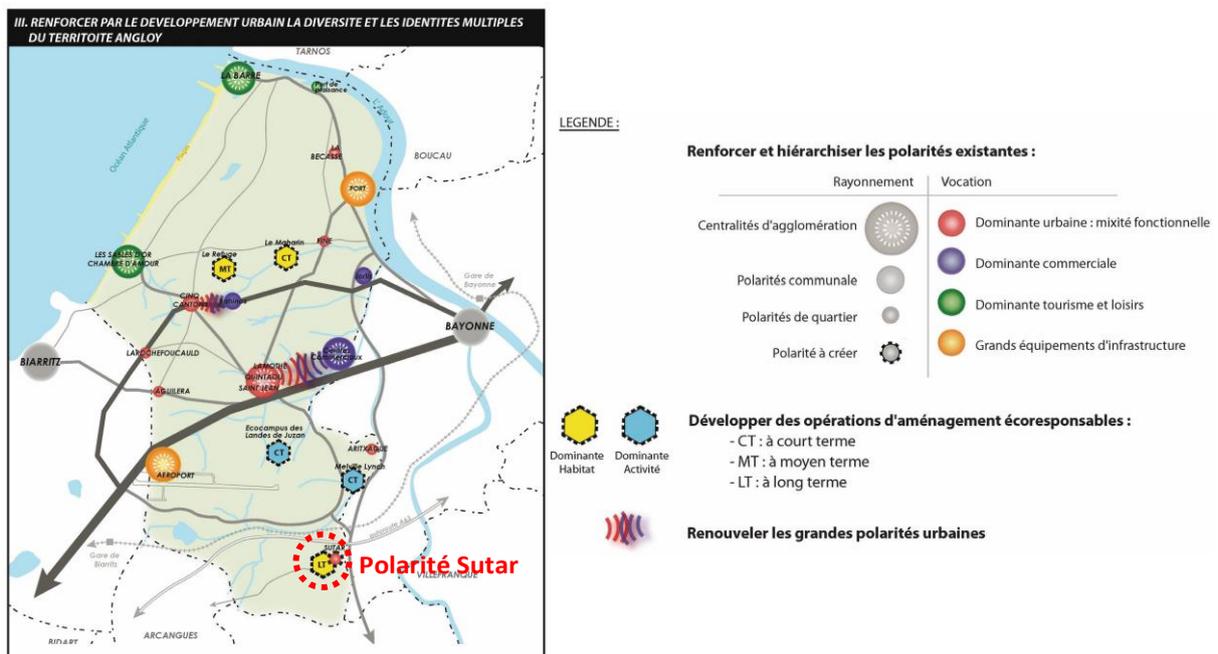
Extrait du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 14 juin 2013.

DES TERRAINS CLASSÉS EN ZONES IIAUA

En l'absence d'une réflexion suffisamment avancée, ce site d'une surface relativement importante avait été classé en IIAUa lors de la révision générale du PLU de 2013 dans l'attente de l'élaboration d'un projet, pour envisager son ouverture à l'urbanisation.

Aujourd'hui, les études menées à l'échelle du projet de polarité et du quartier permettent d'organiser cette ouverture partielle à l'urbanisation du secteur IIAUa.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU dans son orientation *III.2.3 Conforter les pôles de quartier* indique « Les polarités de troisième niveau correspondent aux différents pôles de quartiers. Ils sont pour la plupart à compléter, consolider [...], voire à faire émerger (Sutar) ». À ce titre, le projet a pour vocation de répondre à cette orientation, y compris dans la représentation graphique qui en est faite dans le PADD :



Le PADD expose également que Sutar doit faire l'objet d'un développement d'habitat à plus long terme que les autres sites en développement de la commune. Or, le sujet de la création d'un pôle de quartier à Sutar ne concerne pas cette disposition du PADD, puisqu'il ne s'agit pas d'un programme à dominante habitat, mais bien de la structuration d'un pôle de quartier, comportant en premier lieu des services, commerces et équipements publics, accompagnée d'une offre de logements complémentaires à la programmation de la polarité.

Ainsi, le projet ne change pas les orientations du PADD et s'inscrit dans le strict respect de ces dernières.

2/ NATURE DES MODIFICATIONS APPORTEES

Conformément à l'article L153-36 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),
- 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°2 du PLU.

CREATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE SUTAR

L'orientation d'aménagement (OA) de Sutar 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 UB.

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les modifications suivantes sont apportées aux documents graphiques :

- Modifications du plan de zonage 4A-4 et du plan d'assemblage 4A-5, pour :
 - o le classement en zone UB du site en question,
 - o l'intégration du périmètre du secteur à plan de masse n°13 relatif au projet de polarité,
- Création d'un secteur à plan de masse n°13 intitulé «POLARITÉ SUTAR» (pièce 4C-13),

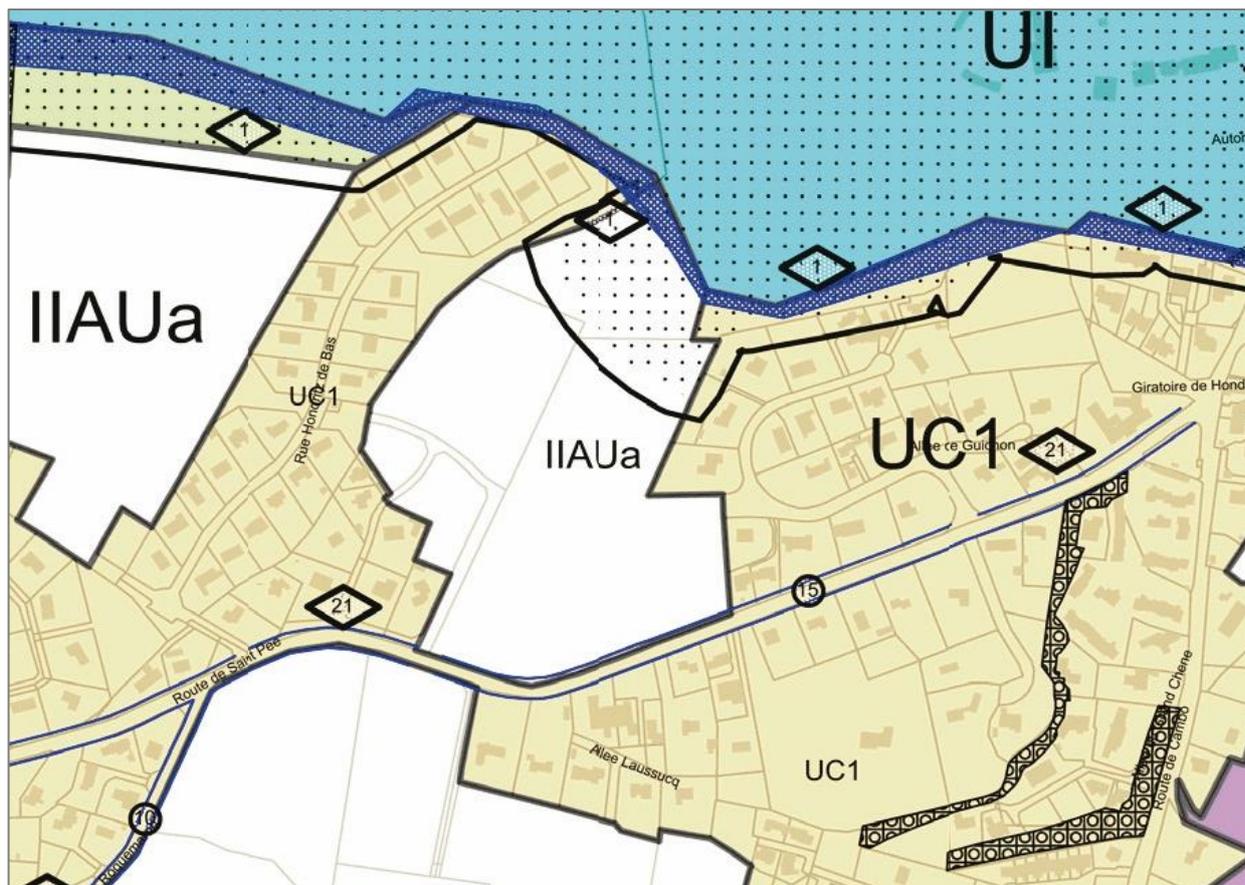
Les autres dispositions du PLU restent inchangées.

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

La zone IIAUa de Sutar a été instaurée 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

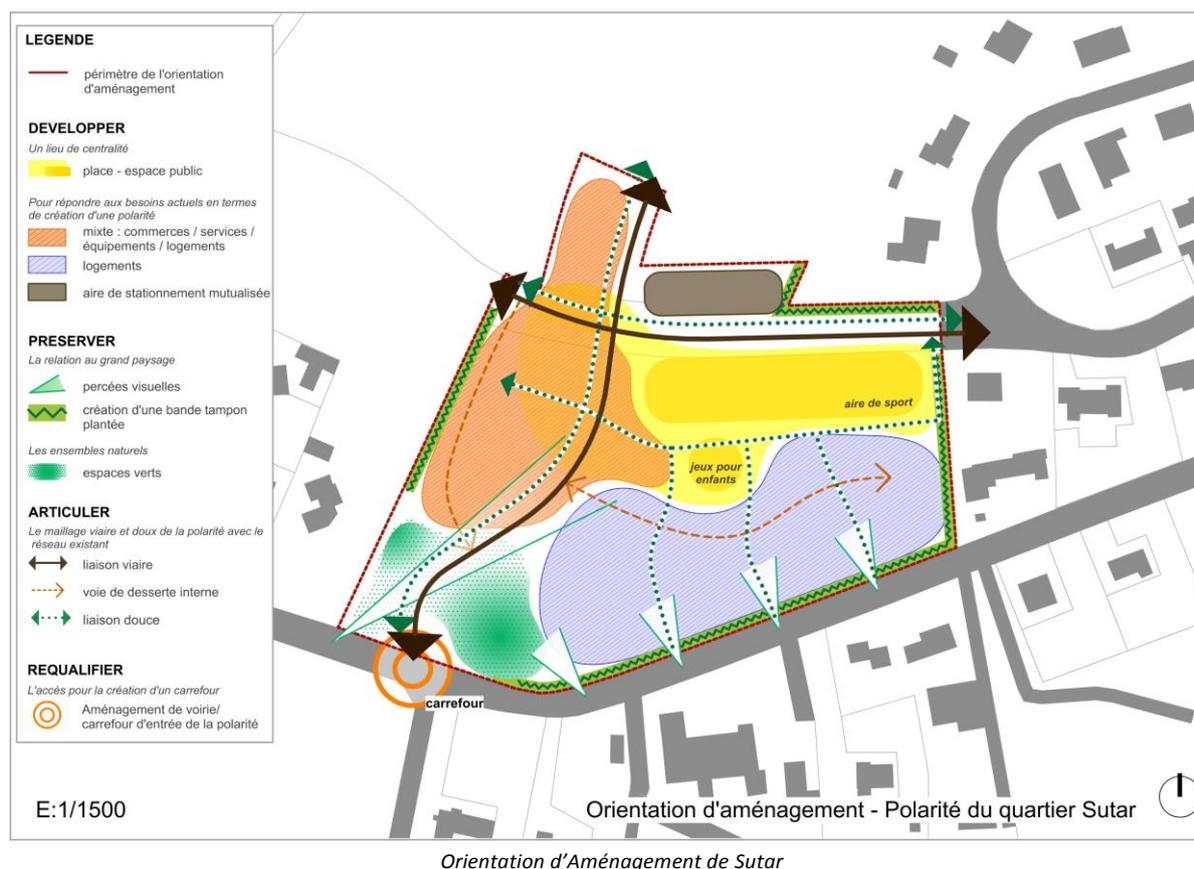
Il convient donc :

- de créer une orientation d'aménagement pour le site de Sutar,
- de classer le terrain en secteur UB afin de le rendre constructible,
- de créer un secteur à plan de masse pour la polarité de Sutar,
- d'adapter le règlement d'urbanisme.

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

La présente modification du PLU vise à créer une Orientation d'Aménagement (OA) pour la future polarité de Sutar. L'OA est fondée sur les objectifs suivants :

- développer un lieu de centralité pour répondre aux besoins actuels en termes de création d'une polarité,
- préserver la relation au grand paysage et les grands ensembles naturels,
- articuler le maillage viaire et doux de la polarité avec le réseau existant,
- requalifier l'accès pour la création d'un carrefour.



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

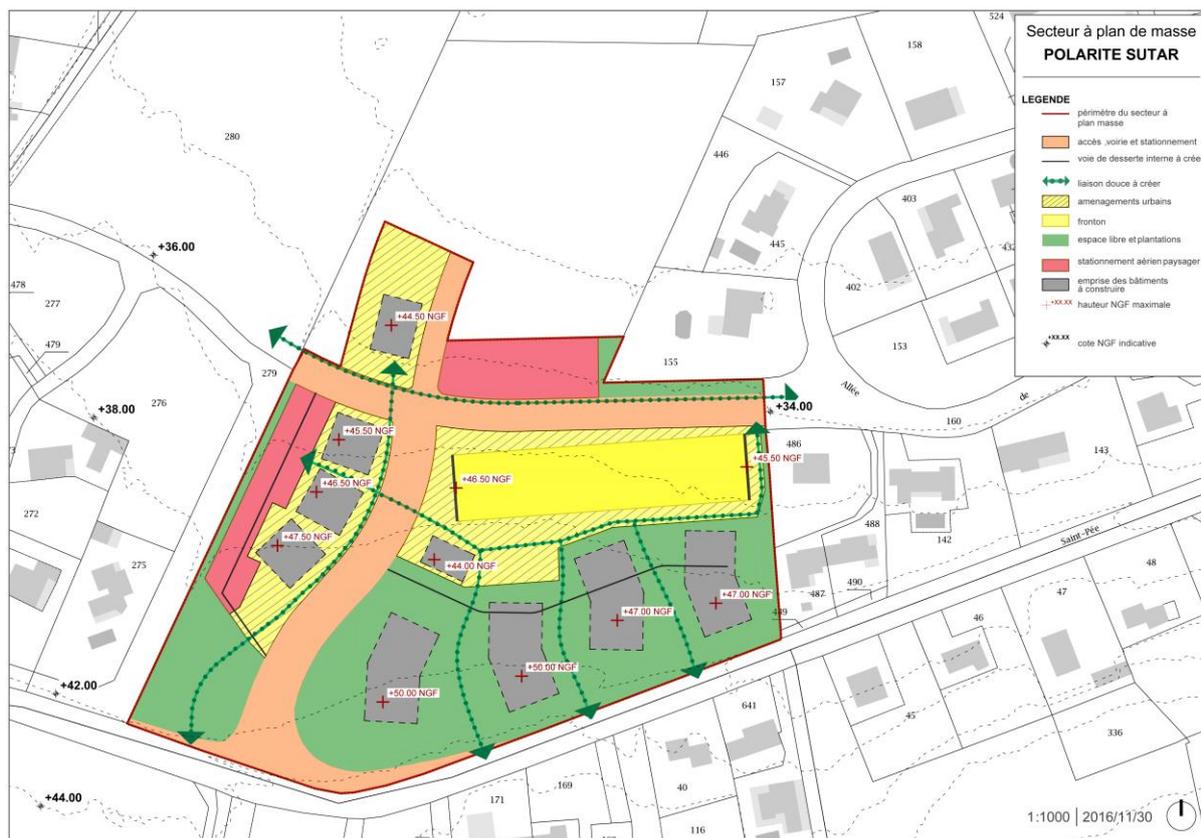
- la vocation de chaque secteur (logements, mixte, équipement, espace public ...),
- les principes de desserte de la zone en matérialisant les voiries et liaison douce à créer,
- la création d'un espace vert à l'entrée de la polarité,
- la création d'un carrefour au croisement de l'entrée/sortie de la polarité et la route de Saint Pée,
- des bandes tampons végétalisées et plantées afin de limiter l'impact des futures constructions sur les habitations riveraines.

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

3.2/ CRÉATION DE SECTEUR À PLAN DE MASSE DE SUTAR

Comme évoqué plus haut, la création d'une polarité de quartier est un objectif avancé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

La présente modification n°2 du PLU instaure un secteur à plan de masse n°13 nommé « POLARITÉ SUTAR » pour traduire les objectifs d'intégration architecturale, urbaine et paysagère retenus pour accompagner la création de la polarité.



Secteur à plan de masse n°13 «POLARITÉ SUTAR » après modification n°2

Les nouvelles règles graphiques édictées pour ce secteur à plan de masse ont pour but de :

- permettre l'aménagement et la construction d'espaces et équipements publics pour les habitants du quartier, et leur apporter une offre de commerces et services qui à ce jour fait défaut dans le quartier,
- recréer des perméabilités piétonnes traversant le projet de toutes parts pour en faire un espace ouvert et accessible à tous,
- préserver une qualité paysagère en conservant des espaces verts généreux et en créant des bandes tampon végétalisées au contact des propriétés voisines,
- réaliser une offre de stationnement mutualisée pour permettre aux habitants du quartier ou de plus loin de s'y arrêter sans difficulté,
- permettre une bonne visibilité de la polarité par des implantations du bâti en peigne et perpendiculaires à la voirie accueillant une offre logement social diversifiée.
- Les hauteurs NGF des constructions y sont définies, allant au maximum à 50m NGF (R+1 à R+2).

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

- d'une emprise maximale d'implantation des constructions (emprise des bâtiments à construire), retranscrivant l'implantation des constructions :
 - par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6),
 - par rapport limites séparatives (art. 7),
 - les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art.8),
- de hauteurs de constructions maximales (art. 10) allant jusqu'à 50m NGF au maximum,
- indication des espaces libres ou plantations (art. 13).

3.3/ MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME (ZONE UB)

Au regard du parti d'urbanisme souhaité au travers du secteur à plan de masse détaillé précédemment, les nouvelles règles graphiques viendront déroger à certaines règles de la zone UB du PLU et, notamment, pour les articles :

- 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Cet article n'est pas réglementé dans le PLU, mais le secteur à plan de masse, en précisant les emprises des bâtiments à construire viendra de fait réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
- 9 : emprise au sol des constructions,
- 10 : hauteur maximale des constructions,
- 13 : obligations en matière d'espaces libres et plantations.

La zone UB du PLU et le zonage pluvial de l'agglomération pour ce secteur imposent tous deux 40% de pleine terre. Le projet de polarité dans son ensemble respectera cette obligation mais pas nécessairement à l'échelle de chacun des permis de construire. De ce fait, une souplesse est apportée au règlement. En effet, une grande partie de la pleine terre sera comprise dans les parties identifiées comme « espaces libres et plantations ». Une partie des espaces dédiés aux « aménagements urbains » ou au stationnement sera également constituée de pleine terre. A ce stade du projet, la pleine terre ne peut être précisément identifiée dans le secteur à plan de masse créé, mais l'objectif sera ainsi atteint sur la globalité de l'opération.

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), un renvoi au document graphique n°4C-13 est établi dans les articles de la zone UB :

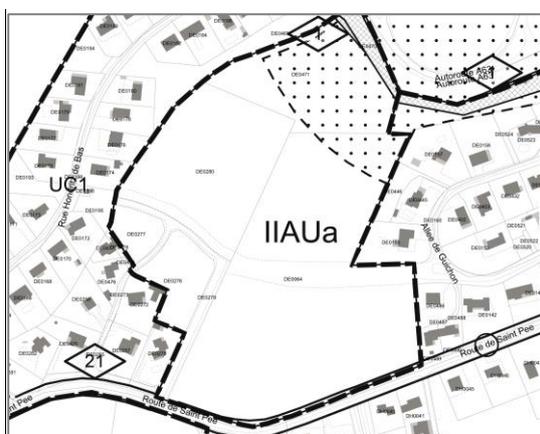
Zone UB		
Paragraphe introductif		<p>Modification du paragraphe introductif, avec ajout de :</p> <p><i>La zone UB comprend également deux trois secteurs à plan masse relatifs aux projets de Choisy (secteur à plan masse n°9), et d'Aguilera (secteur à plan masse n°8) et de Sutar (secteur à plan de masse n°13).</i></p>
Article 6	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Modification de l'article UB6, avec ajout de :</p> <p><i>Pour les secteurs à plan de masse n°8, et 9 et 13 :</i></p> <p><i>Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées aux 2 3 plans 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.</i></p>
Article 7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Modification de l'article UB7, avec ajout de :</p> <p><i>Pour les secteurs à plan de masse n°8, et 9 et 13 :</i></p> <p><i>Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées aux 2 3 plans 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.</i></p>
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Modification de l'article UB8, avec ajout de :</p> <p><i>Pas de disposition spécifique à la zone, à l'exception des secteurs à plan de masse n°8, et 9 et 13 dont les prescriptions doivent être respectées.</i></p>
Article 9	Emprise au sol des constructions	<p>Modification de l'article UB9, avec ajout de :</p> <p><i>Pour les secteurs à plan de masse n°8, et 9 et 13 :</i></p> <p><i>L'emprise au sol maximale des constructions résulte des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 2 3 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.</i></p>
Article 10	Hauteur maximale des constructions	<p>Modification de l'article UB10, avec ajout de :</p> <p><i>Pour les secteurs à plan de masse n°8, et 9 et 13 :</i></p> <p><i>Les hauteurs des constructions sont définies conformément aux indications portées au plan de masse établi pour chacun des 2 3 secteurs.</i></p>
Article 13	Obligations en matière d'espaces libres et plantations	<p>Modification de l'article UB13, avec ajout de :</p> <p><i>Pour les secteurs à plan de masse n°8, et 9 et 13 :</i></p> <p><i>Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations résultent des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 2 3 secteurs.</i></p>

3.4/ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

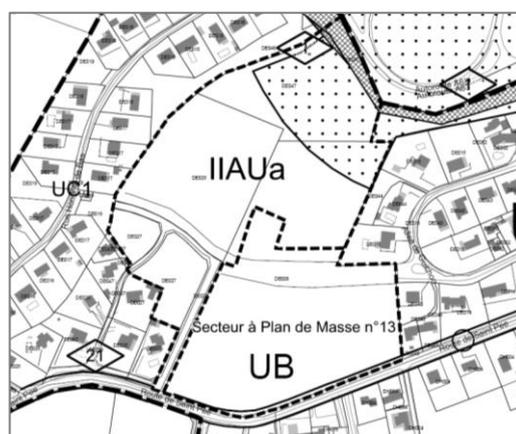
L'ouverture à l'urbanisation de ces 2.7ha, conditionnée à la création d'une OA, nécessite par ailleurs son classement en zone constructible. Au regard des zonages déjà existants sur la commune et des vocations qui leurs sont attribuées, un classement en zone UB semble être le plus opportun. Il convient 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 secteur à plan de masse n°13. Son périmètre est également reporté sur les documents graphiques.

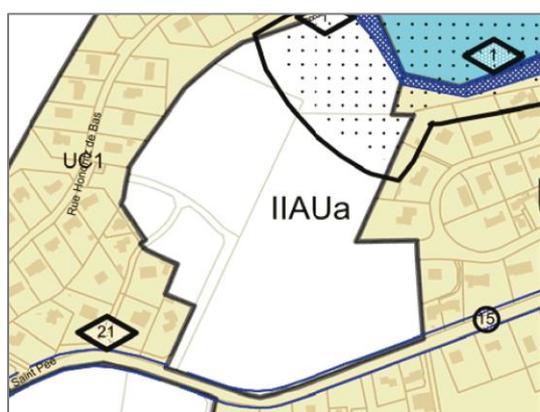
En conséquence, les documents graphiques sont modifiés comme suit :



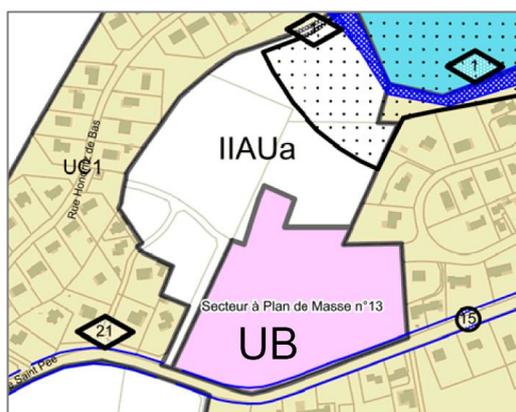
Extrait de la Planche 4A-4
avant modification



Extrait de la Planche 4A-4
après modification



Extrait de la Planche 4A-5
avant modification



Extrait de la Planche 4A-5
après modification