



PLU

Ville d'Anglet

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4

A. EXPOSE DES MOTIFS

PLU révisé approuvéle 14 Juin 2013
Modification simplifiée n°1 adoptée.....le 27 Septembre 2013
Modification n°1 approuvée.....le 23 Septembre 2015
Modification simplifiée n°2 adoptée.....le 13 Avril 2016
Modification simplifiée n°3 adoptée.....le 21 Décembre 2016
Modification n°2 approuvée.....le 08 Avril 2017
Modification n°3 approuvée.....le 08 Avril 2017
Modification simplifiée n°4 adoptée.....le 23 Septembre 2017





PLU

Ville d'Anglet

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°4

1- EXPOSE DES MOTIFS

PLU révisé approuvéle 14 Juin 2013
Modification simplifiée n°1 adoptée.....le 27 Septembre 2013
Modification n°1 approuvée.....le 23 Septembre 2015
Modification simplifiée n°2 adoptée.....le 13 Avril 2016
Modification simplifiée n°3 adoptée.....le 21 Décembre 2016
Modification n°2 approuvée.....le 08 Avril 2017
Modification n°3 approuvée.....le 08 Avril 2017
Modification simplifiée n°4 adoptée le 23 Septembre 2017



SOMMAIRE

1/ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU	1
2/ NATURE DES MODIFICATIONS	3
3/ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	4
3.1/ MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME.....	4
3.1.1/ Définitions du règlement	4
3.1.2/ Dispositions communes du règlement	4
3.1.3/ Règlements de zones	6
3.2/ CREATION DE SECTEURS A PLAN DE MASSE	10
3.2.1/ Création d'un secteur à plan de masse pour le projet «PETIT DÉsir»	10
3.2.2/ Création d'un secteur à plan de masse pour le projet «LAROCHEFOUCAULD».....	20

1/ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 du PLU

La modification simplifiée n° 4 du PLU mise en œuvre a pour objectif :

- de clarifier la rédaction de certains articles et définitions du règlement d'urbanisme du PLU,
- de supprimer partiellement les emplacements réservés n°3 et 20,
- de créer deux secteurs à plan de masse pour les projets «PETIT DÉsir» et « LAROCHEFOUCAULD ».

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. (...)

À 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 8 avril 2017.

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 des plans de zonage 4A-2, 4A-3 et 4A-5,
- Création de deux secteurs à plan de masse 4C-14 et 4C-15.

Les autres dispositions du PLU restent inchangées.

2/ NATURE DES MODIFICATIONS

Les modifications concernent :

- Le rapport de présentation (pièce 1 du PLU),
- Le règlement d'urbanisme (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 exposé des motifs, document exposant l'objet et les motivations de la modification simplifiée n°4 du PLU.

MODIFICATION DU REGLEMENT

Les modifications suivantes sont apportées au règlement d'urbanisme :

- Modification des définitions : terrain d'assiette du projet,
- Modification des règles des Dispositions Communes : article 13,
- Modification des règles de la zone UA : paragraphe introductif, articles 6, 7, 9, 10, 13,
- Modification des règles de la zone UB : paragraphe introductif, articles 6, 7, 9, 10, 13,
- Modification des règles de la zone UC : article 7,
- Modification des règles de la zone IIAU : article 2.

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les modifications suivantes sont apportées aux documents graphiques :

- Modifications du plan de zonage 4A-3 ainsi que du plan d'assemblage 4A-5, pour l'intégration du périmètre du secteur à plan de masse n°14 relatif au projet «PETIT DÉsir» et pour la suppression partielle de l'ER n°3,
- Modifications des plans de zonage 4A-2 et 4A-3, ainsi que du plan d'assemblage 4A-5, pour l'intégration du périmètre du secteur à plan de masse n°15 relatif au projet «LAROCHEFOUCAULD» et pour la suppression partielle de l'ER n°20.

Les autres dispositions du PLU restent inchangées.

3/ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

3.1/ MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME

À 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°4 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.

3.1.1/ Définitions du règlement

Définition de «Terrain d'assiette du projet»

Comme indiqué dans l'Exposé des Motifs de la modification simplifiée n°3 adoptée le 21 décembre 2016, « *Les calculs des droits à bâtir sont effectués sur la totalité du terrain d'assiette du projet avant l'éventuelle acquisition foncière liée à la mise en œuvre d'un emplacement réservé* ». Dans le cadre de cette procédure, les mentions contraires à ce principe avaient été supprimées du règlement du PLU.

Pour autant et suite aux interrogations des porteurs de projets, il semblerait que cela ne soit pas suffisamment explicite dans le règlement. Il est donc proposé de le préciser expressément pour éviter toute confusion et clarifier les modalités d'application des règles.

Ainsi, le paragraphe suivant est ajouté à la fin de la définition « Terrain d'assiette du projet » :

« L'application de l'ensemble des règles se regarde sur l'assiette foncière du projet avant toute cession effective (acte authentique), même dans le cas d'un emplacement réservé. »

3.1.2/ Dispositions communes du règlement

Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et de plantations (art. DC 13)

Le règlement du PLU prévoit qu'« *une bande paysagère végétale de 3m minimum devra être plantée en cas d'implantation en retrait sur à minima la moitié du linéaire de la façade du terrain* ». Cette règle présente des difficultés d'interprétation et d'application pour les projets de construction présentant une implantation pour partie à l'alignement et en retrait pour le reste.

Il est donc proposé de ne maintenir cette règle que pour tout projet présentant une implantation en retrait de la totalité de la construction.

Par ailleurs, ce même article établit les règles applicables aux *Secteurs d'intérêt paysager de protection* (SIPP). Les SIPP avaient été introduits par le PLU de 2004 dans le but de préserver le caractère paysager et forestier de Chiberta. Leur délimitation constituait en 2004 une première mesure visant à protéger les espaces paysagers situés entre la rue et les constructions existantes ou futures du quartier. Ce dispositif a été conservé lors de la révision générale du PLU de 2013.

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que « **Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.** ». Les SIPP du PLU s'inscrivent pleinement dans ce cadre.

Les SIPP sont identifiés sur les documents graphiques du règlement et se présentent comme une bande tampon de 5m de profondeur à l'intérieur des parcelles, et ce, à partir des limites de parcelles donnant sur certaines voies. Ils ont vocation à être plantés et à accueillir des arbres de haute tige dans le but de préserver le caractère paysager et forestier de Chiberta très perceptible depuis la rue.

En effet, le règlement n'indiquant pas ce qui y est autorisé ou non, des demandes d'aménagement d'aires de stationnement et de manœuvres, piscines ... ont été présentées. Bien que non visibles depuis la rue, ces constructions et aménagements pourraient altérer le caractère paysager et le rôle des SIPP.

Pour mettre fin à toute ambiguïté, il est donc proposé de préciser dans le règlement que les SIPP sont délimités sur une profondeur de 5m depuis la limite d'emprise de la voie et que seuls les accès y seront autorisés.

Ainsi, les précisions suivantes sont proposées :

« Une bande paysagère végétale de 3m minimum devra être plantée ~~en cas d'implantation en retrait~~ sur à minima la moitié du linéaire de la façade du terrain ~~en cas d'implantation en retrait de la totalité de la construction.~~ »

[...]

Les **secteurs d'intérêt paysager de protection**, tels que délimités ~~sur une profondeur de 5m à partir de la limite d'emprise de la voie~~ sur le document graphique du règlement n°4A-1, devront être conservés, améliorés ou créés. Ils participent à la protection du Massif du Pignada et à la qualité du cadre de vie. Un traitement spécifique doit être mis en œuvre avec pour objectifs :

- le maintien de l'ouverture du champ de vision depuis la voie de circulation, même de façon intermittente ;
- la constitution d'une masse végétale comprenant des plantations arbustives complétée d'arbres de haute-tige.

~~Seuls les accès y seront autorisés.~~

3.1.3/ Règlements de zones

3.1.3.1/ Zone UA

Référence au secteur à plan de masse n°14 « PETIT DÉsir » créé via la présente modification simplifiée (paragraphe introductif, art. 6, 7, 9, 10, 13)

La présente modification simplifiée vise la création du secteur à plan de masse n°14 « PETIT DÉsir » (voir justification en partie [3.2.1/](#)). Il est donc proposé d'introduire une référence au secteur à plan de masse dans chacun des articles de la zone UA concernés par le dispositif.

Ainsi, les modifications suivantes sont proposées :

Paragraphe introductif :

Elle intègre 8 9 secteurs à plan de masse situés le long de l'Avenue de Bayonne. (Modification simplifiée n°3, projet de Modification simplifiée n°4)

Article UA 6 :

Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, et 12 et 14 :

Les constructions sont implantées conformément aux indications d'implantation portées au plan de masse établi pour chacun des 8 9 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. (Modification simplifiée n°3, projet de Modification simplifiée n°4)

Article UA 7 :

Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, et 12 et 14 :

Les constructions sont implantées conformément aux indications d'implantation portées au plan de masse établi pour chacun des 8 9 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. (Modification simplifiée n°3, projet de Modification simplifiée n°4)

Article UA 9 :

Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, et 12 et 14 :

L'emprise au sol maximale des constructions résulte des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 8 9 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. (Modification simplifiée n°3, projet de Modification simplifiée n°4)

Article UA 10 :

Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, et 12 et 14 :

Les hauteurs des constructions sont définies conformément aux indications portées au plan de masse établi pour chacun des 8 9 secteurs. (Modification simplifiée n°3, projet de Modification simplifiée n°4)

Article UA 13 :

Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, et 12 et 14 :

Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations résultent des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 8 9 secteurs. (Modification simplifiée n°3, projet de Modification simplifiée n°4)

3.1.3.2/ Zone UB

Référence au secteur à plan de masse n°15 « LAROCHEFOUCAULD » créé via la présente modification simplifiée (paragraphe introductif, art. 6, 7, 9, 10, 13)

La présente modification simplifiée vise la création du secteur à plan de masse n°15 « LAROCHEFOUCAULD » (voir justification en partie [3.2.2/](#)). Il est donc proposé d'introduire une référence au secteur à plan de masse dans chacun des articles de la zone UB concernés par le dispositif.

Ainsi, les modifications suivantes sont proposées :

Paragraphe introductif :

La zone UB comprend également ~~trois~~ 4 secteurs à plan de masse relatifs aux projets de Choisy (secteur à plan masse n°9), d'Aguilera (secteur à plan masse n°8), ~~et~~ de Sutar (secteur à plan de masse n°13) ~~et de Laroche foucauld (secteur à plan de masse n°15)~~. (Modification n°2, projet de Modification simplifiée n°4)

Article UA 6 :

Pour les secteurs à plan de masse n°8, 9, ~~et~~ 13 et 15 (Modification n°2) :

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées aux ~~3~~ 4 plans de masse définissant ainsi les prospectus 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. (Modification n°2, projet de Modification simplifiée n°4)

Article UA 7 :

Pour les secteurs à plan de masse n°8, 9, ~~et~~ 13 et 15 (Modification n°2) :

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées aux ~~3~~ 4 plans de masse définissant ainsi les prospectus 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. (Modification n°2, projet de Modification simplifiée n°4)

Article UA 9 :

Pour les secteurs à plan de masse n°8, 9, ~~et~~ 13 et 15 (Modification n°2) :

L'emprise au sol maximale des constructions résulte des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des ~~3~~ 4 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. (Modification n°2, projet de Modification simplifiée n°4)

Article UA 10 :

Pour les secteurs à plan de masse n°8, 9, ~~et~~ 13 et 15 (Modification n°2) :

Les hauteurs des constructions sont définies conformément aux indications portées au plan de masse établi pour chacun des ~~3~~ 4 secteurs. (Modification n°2, projet de Modification simplifiée n°4)

Article UA 13:

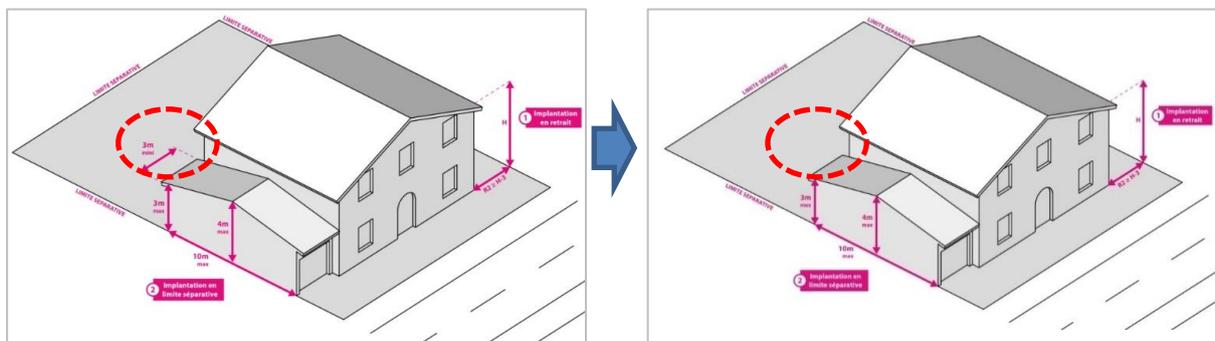
Pour les secteurs à plan de masse n°8, 9, ~~et~~ 13 et 15 (Modification n°2) :

Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations résultent des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des ~~3~~ 4 secteurs. (Modification n°2, projet de Modification simplifiée n°4)

Dans la mesure où les règles de constructibilité du PLU ont été revues, et que les zones UB et UC sont moins confrontées à ce problème de conflits d'échelle, il est proposé de supprimer le dernier alinéa.

Ainsi, l'alinéa 3) est supprimé et le schéma d'illustration est modifié en conséquence :

3) En cas d'implantation sur limite séparative, aucune partie de la construction ne doit dépasser la hauteur maximale autorisée sur limite séparative sur une largeur d'au moins 3 mètres mesurés au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché.



3.1.3.5/ Zone IIAU

Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières (zone IIAU, art. 2)

Aujourd'hui en zone IIAU ne sont admises que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif liés et nécessaires aux réseaux publics. Or le règlement tel qu'il est écrit ne permet pas l'adaptation des constructions existantes.

Il est donc proposé d'ajouter deux conditions supplémentaires permettant les changements de destination et modifications de façades des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que constructions nouvelles, les installations, les aménagements et les extensions liés aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Ainsi, le paragraphe suivant est complété :

Sont admises les occupations et utilisations, si elles respectent les conditions suivantes :

- les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif liés et nécessaires aux réseaux publics,
- les changements de destination et modifications de façades des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, (projet de Modification simplifiée n°4)
- les constructions nouvelles, les installations, les aménagements et les extensions liés aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. (projet de Modification simplifiée n°4)

3.2/ CREATION DE SECTEURS A PLAN DE MASSE

3.2.1/ Création d'un secteur à plan de masse pour le projet «PETIT DÉSIR»

Le renouvellement du cœur de ville est un objectif décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Comme indiqué dans le document, « *La séquence urbaine St Jean/Quintaou/Avenue de Bayonne constitue, de par son niveau d'intensité unique sur le territoire, un cœur de ville, à défaut de s'apparenter à un centre-ville historique. La concentration d'équipements et de services culturels, scolaires, administratifs, commerciaux, la densité de logements ainsi que la desserte par le transport en commun en site propre contribuent à donner à cet espace un caractère central indéniable que le projet urbain consolidera dans les années à venir.*

La compacité des formes urbaines qui pourront y prendre place, la diversité des fonctions urbaines qui pourront s'y exercer, la configuration généreuse des espaces publics qui jalonnent cette séquence feront de ce cœur de ville, un cœur pour l'agglomération. »

PRÉSENTATION DU SITE ET DES OBJECTIFS

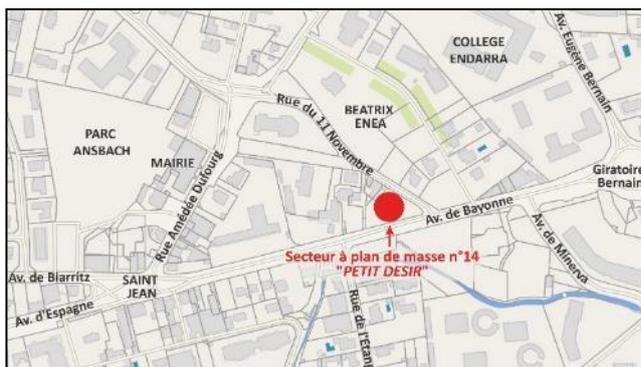
- **Présentation du site**

Le terrain était autrefois occupé par un restaurant / dancing nommé Petit Désir. Le bâtiment pour partie effondré a été démoli en 2016. Avec une configuration en triangle, il couvre une superficie d'environ 1 362m² et regroupe deux parcelles (CO136 et CO137), propriétés de la Ville d'Anglet. Le site présente une légère déclivité, allant 16.19m NGF en partie Nord à 14.84m NGF en partie Sud.

Les parcelles sont classées en secteur UA1 dans le Plan Local d'Urbanisme.



Le terrain est situé dans le cœur de ville d'Anglet, à l'angle de la RD810 et de la rue du 11 novembre. De par sa position à 200m des carrefours (stations) Saint Jean et Bernain, il est connecté aux lignes structurantes du réseau de transports en commun (transports urbains et interurbains), à la fois pour les liaisons Est-Ouest et Nord-Sud.



La séquence urbaine dans laquelle s'inscrit le terrain est caractérisée par deux paysages très différents :

- rive Sud de l'avenue de Bayonne : un découpage foncier fait de petites parcelles enchevêtrées les unes dans les autres, qualifié par des espaces privés non clôturés créant une ambiguïté sur les limites foncières de la rive sud, un habitat de type faubourg (bâtiments groupés en bande) et en limite de voie publique et des villas en recul de la voirie avec jardinets ;
- rive Nord de l'avenue de Bayonne : une colline dans laquelle prennent place des tissus très contrastés, caractérisée par de grands fonciers ou des fonciers en lanières aux implantations bâties très diversifiées. Les espaces sont fermés ou clôturés. L'îlot ne présente qu'une seule liaison piétonne relativement confidentielle. Les équipements majeurs de la centralité (Mairie, école, villa Beatrix Enea, Maison pour tous, ...) surplombent l'avenue et ce grand îlot.

La séquence accueille trois formes de tissus résidentiels de différentes périodes : maisons individuelles, habitat collectif et tissus mixtes en bande avec rdc commercial. Elle présente un paysage morcellé et fragmenté avec des identités très disparates et une absence de cohérence assez marquée.

A ce jour, l'avenue de Bayonne ne constitue pas un support d'aménités urbaines de qualité, elle est empruntée exclusivement par la voiture donnant un caractère routier à la séquence. Les espaces commerciaux sont dégradés et répondent uniquement à un besoin de visibilité depuis les véhicules circulant sur l'avenue en présentant des enseignes en grand format. Aucune interaction n'est recherchée avec le piéton. De ce fait, les usages ne trouvent pas leur place dans ce système.

La présence d'écoles, d'une université, de résidences pour personnes âgées, d'activités laisse penser que le secteur accueille un public potentiel déjà en place pour des usages de centre-ville. L'arrivée du Tram'bus sur l'avenue et les aménagements d'espaces publics envisagés dans le cadre de ce projet permettront un requalification de l'avenue qui demain présentera un paysage urbain plus attractif.

- **Objectifs visés pour le secteur Saint Jean**

La ville d'Anglet n'a pas de centre-ville historique mais présente un cœur de ville centré sur son infrastructure routière, la RD810, qui constitue une coupure urbaine.

Le secteur accueille une offre d'équipements riche, sur un périmètre restreint : hôtel de ville, la poste, poste de police nationale, collège et lycée, crèches et écoles primaires publiques et privées, parcs publics, Église Saint Léon, Villa Beatrix Enea, marché de Quintaou, le théâtre Quintaou, bibliothèque, stade Saint Jean, université Montaury, ... La présence de ces équipements façonne ainsi l'idée et la sensation d'un véritable centre-ville, sans toutefois parvenir en révélant le caractère et l'ambiance, alors même que le quartier bénéficie d'une animation urbaine liée à ses espaces de vie sociale et associative, avec des événements tout au long de l'année.

Face à ce constat et à l'arrivée du Tram'bus qui impliquera des mutations foncières et un changement de regard sur le devenir de la centralité, la ville a mandaté le bureau d'études DESURB en 2016 pour la réalisation d'une étude urbaine sur la séquence Saint Jean – Petit Désir. Cette étude a été guidée par une volonté de redonner une place au piéton et un souhait de développer un secteur attractif et diversifié, en se dotant d'une vision prospective sur l'ensemble de la séquence.

Au regard du diagnostic urbain, paysager, architectural et foncier réalisé, ainsi que des enjeux identifiés, l'étude réalisée sur la séquence a permis l'élaboration d'un plan guide basé sur la stratégie suivante :

- relier les équipements, les espaces publics et les opérations développées,
- créer un rythme dédié au piéton et à l'ambition de faire un centre-ville,
- renouveler la programmation par une approche sur les rez-de-chaussées,
- travailler dans l'épaisseur et pas uniquement sur la façade de l'avenue,
- adapter la stratégie foncière au projet désiré,
- mettre en scène deux concepts différents au profit d'une même stratégie :
 - o en rive Nord (concerne le projet Petit Désir) : révéler la topographie et mettre en scène la géographie des lieux et ses futurs programmes à l'échelle du piéton et de la vie quotidienne, développer des typologies architecturales en plots pour permettre des ouvertures piétonnes et visuelles vers le paysage, créer des espaces publics de proximité dans lesquels s'installent la vie quotidienne et des espaces de sociabilité intense,
 - o en rive Sud : retrouver le faubourg et ses qualités d'usages, développer des formes architecturales fines avec des espaces extérieurs de qualité, encourager des activités commerciales, artisanales, de services et autres petites entreprises à dimension humaine.

- **Objectifs visés pour le foncier concerné par le secteur à plan de masse**

Les opérations urbaines et immobilières récentes, le projet de Tram'bus, l'opération de Bovero et les projets à venir sur le carrefour Saint Jean vont amorcer la transformation de l'avenue, lui procurant un caractère plus urbain. Le projet Petit Désir s'inscrit pleinement dans cette démarche.

En plus des objectifs visés pour la séquence, la requalification des terrains concernés devra répondre à des objectifs plus spécifiques à cet îlot :

- proposer une opération destinée aux personnes âgées non dépendantes, qui profiteront des aménités offertes par un centre-ville renouvelé,

- proposer une implantation bâtie en forme de plot,
- marquer la pointe de la parcelle située à l'angle de la rue du 11 novembre et de l'avenue de Bayonne,
- créer une liaison piétonne et une percée visuelle dans l'ilot, reliant Petit Désir au parc Beatrix Enea, développer une liaison piétonne confortable le long de la rue du 11 Novembre et de l'avenue de Bayonne,
- aménager des parvis pour traiter les interfaces avec les propriétés voisines et améliorer l'accessibilité,
- proposer des rez-de-chaussées actifs en lien avec l'ambiance et l'image souhaitées pour cet axe urbain,
- fixer des hauteurs de constructions maximales à R+4/R+5 avec un effet d'épannelage des hauteurs,
- réaliser une majorité du stationnement en souterrain pour libérer des espaces publics de qualité en surface.



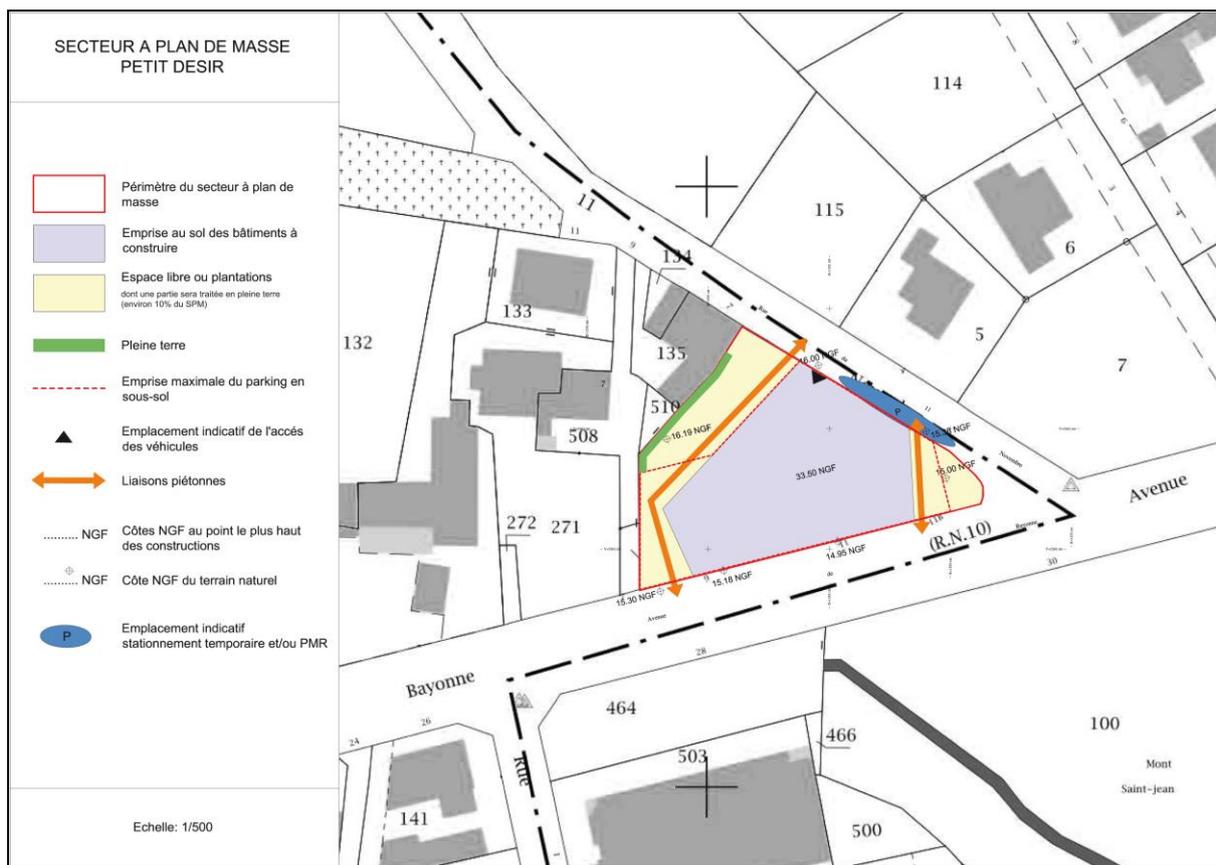
Principes d'aménagement - Perspectives non contractuelles issues de l'Étude Saint Jean - Petit Désir. Agence DESURB.

L'aménagement du terrain concerné revêt un enjeu majeur pour permettre la constitution d'une centralité lisible et apaisée, dans la perspective de l'arrivée à court terme du Tram'bus.

Ainsi il est proposé la mise en place d'un secteur à plan de masse, accompagné de règles graphiques afin de permettre la mise en œuvre du plan guide et du projet souhaité pour le site de Petit Désir.

CRÉATION D'UN DOCUMENT GRAPHIQUE 4C-14 (SECTEUR À PLAN DE MASSE N°4) POUR LE PROJET « PETIT DÉSIR »

La présente modification simplifiée n°4 du PLU instaure un secteur à plan de masse n°14 « PETIT DÉSIR » pour traduire les objectifs d'intégration architecturale, urbaine et paysagère retenus pour accompagner la mutation du terrain en question.



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

- former un seul bâtiment en R+4/R+5 venant structurer l'avenue de Bayonne, ainsi que le carrefour avec la rue du 11 novembre, les aménagements proposés sont compatibles avec l'emplacement réservé n°111 de la rue du 11 novembre,
- aménager des espaces publics de qualité pour une appropriation par les usagers du cœur de ville,
 - o donner de la profondeur aux trottoirs,
 - o aménager des parvis et espaces de respiration,
 - o relier l'avenue de Bayonne et le Parc Beatrix Enea par un cheminement piéton déconnecté de la voirie,
- préserver des percées visuelles Nord-Sud pour conserver des perspectives vers l'arrière-plan boisé constitué par la végétation de Beatrix Enea et du cimetière de Saint Léon,
- réaliser une majorité de stationnements des véhicules sous le bâtiment et positionner l'accès sur la rue du 11 Novembre pour ne pas perturber la circulation sur l'avenue de Bayonne.

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 au sol des bâtiments à construire), retranscrivant l'implantation des constructions :
 - o par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6),
 - o par rapport aux limites séparatives (art. 7),
- de hauteurs maximales des constructions (art. 10) allant jusqu'à 43m NGF au maximum,
- des espaces libres ou plantations (art. 13).

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les nouvelles règles graphiques viendront déroger aux règles de la zone UA (secteur UA1) 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.

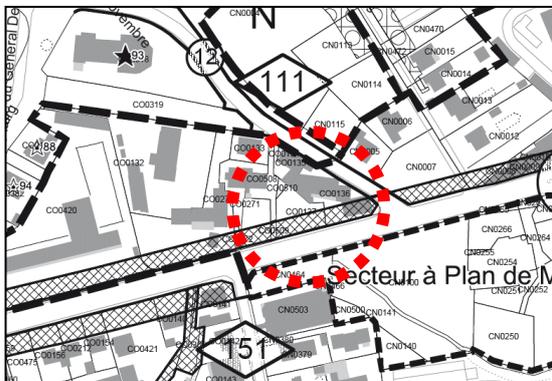
La vocation du secteur à plan de masse étant de transcrire graphiquement les règles d'implantation (articles 6, 7, 9), de hauteur (article 10) et d'espaces verts (article 13), un renvoi au document graphique n°4C-14 est établi dans les articles de la zone UA, comme indiqué en partie 3.1.3.1/ :

Zone UA – Secteur UA2		
Paragraphe introductif		Modification du paragraphe introductif comme suit : <i>Elle intègre 8 9 secteurs à plan de masse situés le long de l'Avenue de Bayonne.</i>
Article 6	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Modification du chapitre UA6 comme suit : <i>Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, et 12 et 14 :</i> <i>Les constructions sont implantées conformément aux indications d'implantation portées au plan de masse établi pour chacun des 8 9 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>
Article 7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Modification du chapitre UA7 comme suit: <i>Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, et 12 et 14 :</i> <i>Les constructions sont implantées conformément aux indications d'implantation portées au plan de masse établi pour chacun des 8 9 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>
Article 9	Emprise au sol des constructions	Modification du chapitre UA9 comme suit : <i>Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, et 12 et 14 :</i> <i>L'emprise au sol maximale des constructions résulte des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 8 9 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>
Article 10	Hauteur maximale des constructions	Modification du chapitre UA10 comme suit : <i>Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, et 12 et 14 :</i> <i>Les hauteurs des constructions sont définies conformément aux indications portées au plan de masse établi pour chacun des 8 9 secteurs.</i>
Article 13	Obligations en matière d'espaces libres et plantations	Modification du chapitre UA13 comme suit : <i>Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, et 12 et 14 :</i> <i>Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations résultent des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 8 9 secteurs.</i>

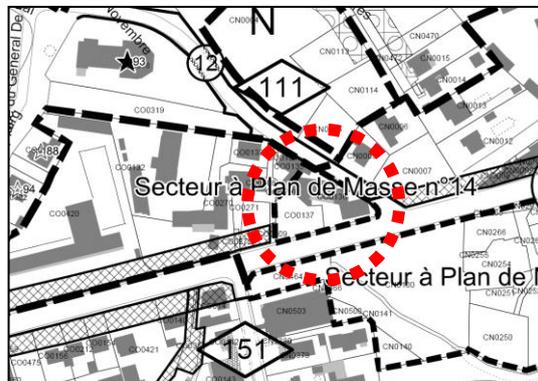
Concernant le coefficient de pleine terre il est difficile à ce stade d'indiquer avec exactitude le nombre de mètres carrés de pleine terre qui sera contenu dans le projet et déclaré au travers du permis de construire. Mais s'agissant d'un projet urbain, proposant des espaces publics piétons généreux, il est proposé d'imposer environ 10% de pleine terre à l'échelle de ce secteur à plan de masse. La Ville proposera un site de compensation public sur une parcelle constructible voisine de Beatrix Enea dans le cadre du permis de construire qui sera déposé pour satisfaire aux exigences de pleine terre du Zonage Pluvial de l'Agglomération.

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 4A-3 ET 4A-5

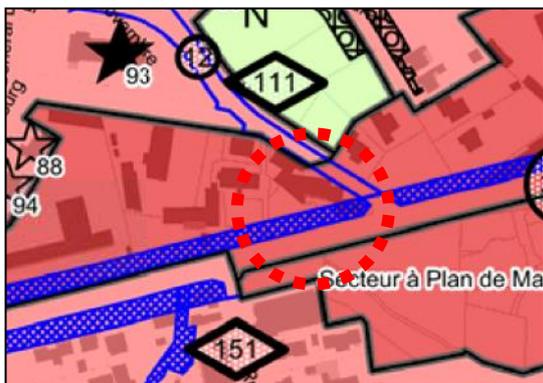
Les documents graphiques 4A-3 et 4A-5 sont modifiés par l'ajout du périmètre et de l'indication « Secteur à plan de masse n°14 ».



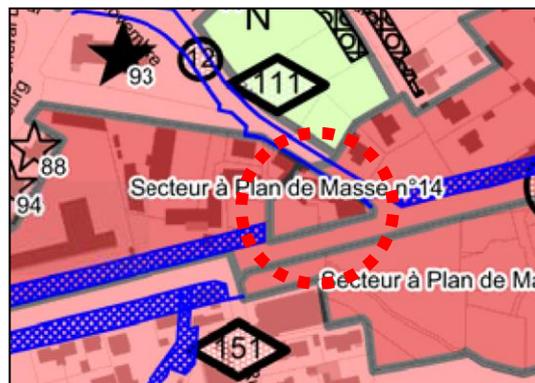
Extrait de la Planche 4A-3
avant modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-3
après modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-5
avant modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-5
après modification simplifiée

BILAN DE LA CONSTRUCTIBILITÉ JUSTIFIANT QUE LE PROJET S'INSCRIT DANS LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme disposent que la procédure de modification simplifiée du PLU 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°4 s'inscrit dans ces dispositions.

Le calcul comparatif est réalisé en se référant aux articles 9 et 10 du secteur UA1, alors que la constructibilité après modification simplifiée est appréhendée au regard des règles d'implantation et de hauteur définies par le secteur à plan de masse.

Le comparatif est effectué sur le terrain d'assiette du projet, à savoir 1 362 m².

• **Évolution de la constructibilité à l'échelle du secteur à plan de masse**

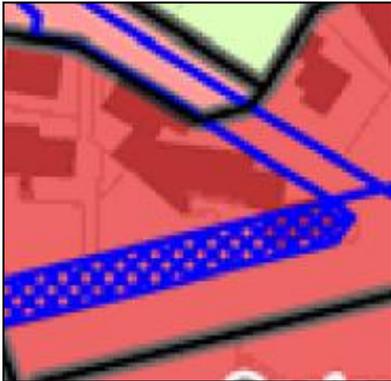
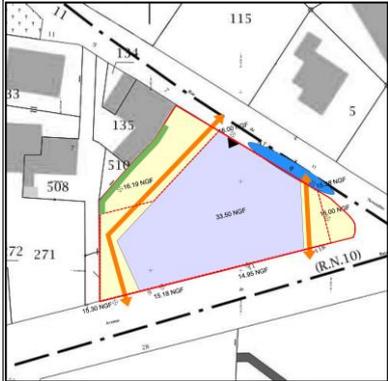
En secteur UA1, le PLU permet :

- art. 9 : une emprise au sol maximale de 65%,
- art. 10 : le nombre de niveaux limité à 6 (R+5).

Afin de les convertir en surfaces de plancher, les surfaces obtenues sont multipliées par un coefficient de 0,9 (soustraction de l'épaisseur des murs).

Au vu de ces éléments, le PLU **avant modification simplifiée** permet une surface de plancher théorique de : 1 362m² de terrain x 65% d'emprise au sol autorisée = 885 m² d'emprise au sol possible x 6 niveaux = 5310m² de surface x coef. de 0.9 = **4 779 m²** de surface de plancher totale.

Le secteur à plan de masse, **après modification simplifiée** permet la réalisation d'un bâtiment d'une surface de 900 m² d'emprise au sol x 6 niveaux = 5 400 m² de surface x coef. de 0,9 = **4 860 m²** de surface de plancher totale théorique.

Constructibilité maximale <u>avant</u> modification simplifiée :	Constructibilité maximale <u>après</u> modification simplifiée :
	
Constructibilité prévisionnelle de 4 779 m² surface de plancher maximum	Constructibilité prévisionnelle de 4 860 m² surface de plancher maximum

Le différentiel est de + 81 m² de surface de plancher après modification simplifiée, soit + **1.6 %** à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

- **Évolution de la constructibilité à l'échelle du secteur UA1**

Le secteur à plan de masse « PETIT DÉsir » est classé en secteur UA1 au PLU, ce dernier s'étend sur 12 570m² (secteurs à plan de masse compris), un espace largement supérieur au terrain d'assiette du projet.

Si le secteur à plan de masse issu de la présente modification simplifiée ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction (+ 1.6 % dans le cas présent), alors on peut également considérer qu'il en va de même à l'échelle du secteur UA1 qui couvre une surface bien plus importante.

CONCLUSION :

Le projet de modification simplifiée du PLU ne baisse pas la constructibilité et ne l'augmente pas non plus de plus de 20% à l'échelle du tènement foncier, objet du secteur à plan de masse, ni du secteur UA1.

Le projet de secteur à plan de masse n°14 relève donc bien de la procédure de modification simplifiée du PLU.

En conséquence, le document graphique du règlement intitulé « 4C-14 Document graphique – Secteur à plan de masse numéro 14 » est créé.

Les règles graphiques inscrites dans la pièce écrite du règlement de la zone UA sous l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse sont instaurées par la présente modification simplifiée du PLU.

3.2.2/ Création d'un secteur à plan de masse pour le projet «LAROCHFUCAULD»

La requalification de la polarité de Larochefoucauld est un objectif avancé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Comme indiqué dans le document, « *Les polarités de troisième niveau correspondent aux différents pôles de quartiers. Ils sont pour la plupart à compléter, consolider (Larochefoucauld, Fine...), voire à faire émerger (Sutar). Au sein de ces pôles, le traitement des espaces publics ne permet pas toujours, aujourd'hui, de valoriser à leur juste mesure leur potentiel culturel, social, commercial. Dans la continuité des projets pour la place de la Bécasse ou la place des Cinq-Cantons, la requalification de ces lieux de vie contribuera au renforcement du lien social et à la préservation de l'identité des quartiers.* »

PRÉSENTATION DU SITE ET DES OBJECTIFS

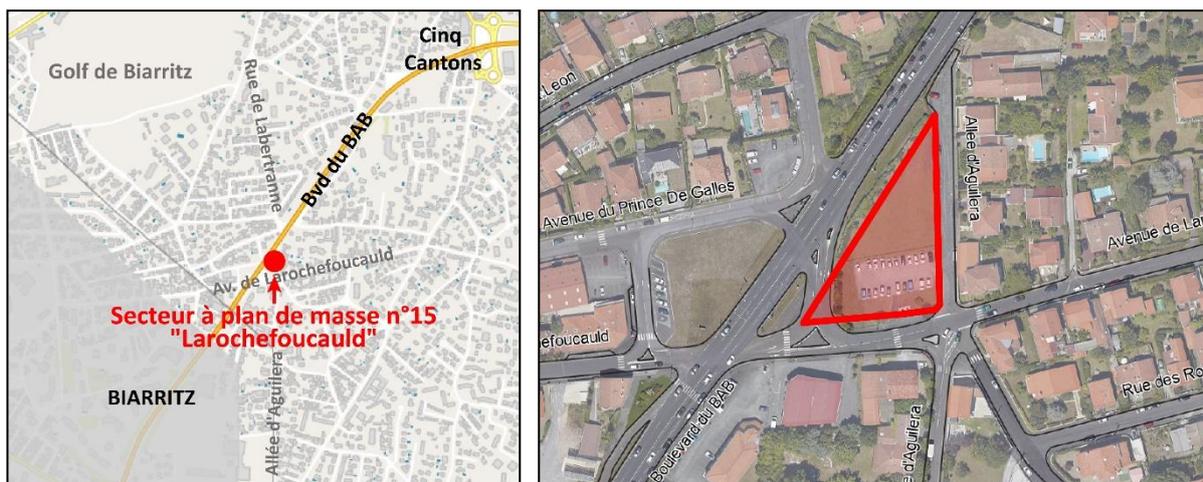
- **Présentation du site**

Le boulevard du BAB crée une coupure forte dans le tissu urbain de Larochefoucauld, l'espace y est lâche et désordonné, caractérisé par de nombreux vides sans qualification, malgré une animation par la présence de commerces et activités.

Le BAB joue un rôle majeur en termes de flux routiers et de liaisons intercommunales (liaison Biarritz-Anglet-Bayonne) mais il renvoie une image fortement routière, voire autoroutière : flux de transit, vitesse, multiplicité de voies de circulation et d'insertion, glissières de sécurité, mobilier routier, espaces connexes dédiés à la voiture (parkings)... Les espaces publics qui le bordent sont peu qualifiés, voire profondément excluant pour le piéton et le riverain : absence de trottoirs, absence de traversées piétonnes, bruit, insécurité... Le tissu urbain aux abords du BAB est caractérisé par une faible densité et une mixité de formes et d'emprises bâties (habitat pavillonnaire, grands équipements, grands commerces...). Cette forme de ville génère de nombreux vides et ne permet pas l'émergence d'un pôle de quartier approprié, même si la proximité du complexe sportif d'Aguilera à Biarritz offre au carrefour de Larochefoucauld une attractivité supplémentaire.

Le carrefour de Larochefoucauld est desservi par la ligne de bus n°8 qui dessert également les Cinq Cantons et son centre de quartier avec une fréquence relativement forte (10 / 20 minutes). Une ligne de bus express reliant Bayonne et Biarritz en passant par Anglet et donc par le BAB est à l'étude.

La présente modification simplifiée porte sur la mise en place d'un secteur à plan de masse sur la partie située à l'Ouest du boulevard du BAB. Le terrain concerné correspond en majeure partie à la parcelle BS380 appartenant au Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques et porte également sur une partie des emprises publiques situées le long du BAB. Il couvre une surface de 2 373 m².



Il s'agit principalement d'une friche naturelle sans usage, avec un petit parking en partie Sud du terrain. Le terrain est plat (51m NGF). De forme triangulaire, il est entièrement bordé de voies publiques : boulevard du BAB à l'ouest, avenue de Larochefoucauld au Sud et allée d'Aguilera à l'Ouest.

Le terrain est classé en zone UB au PLU d'Anglet et il est pour partie concerné par l'emplacement réservé n°20 destiné à l'élargissement du boulevard du BAB.



Source : Erwan Bedin, Alés Drone

- **Objectifs visés pour le secteur Larochefoucauld**

Le quartier de Larochefoucauld s'inscrit en entrée de ville ouest d'Anglet, limitrophe avec Biarritz, et sur le boulevard du BAB, axe structurant de l'agglomération qui concentre des flux importants de voitures.

Le BAB présente un profil particulièrement routier et est à l'origine de nombreuses nuisances telles que bruit, vitesse et insécurité. Il crée en outre dans le paysage urbain une véritable coupure qui ne permet pas le dialogue entre les quartiers et rend les déplacements piétons et cycles pénibles et dangereux. Il est bordé par des enseignes commerciales, des activités artisanales ainsi que par un tissu d'habitat individuel sans réelle connexion entre eux.

Face à ce constat, la ville a souhaité lancer en 2015 une étude urbaine sur le secteur de Larochefoucauld, dans le but, à terme, de transformer cet axe en boulevard urbain apaisé et davantage adaptée aux enjeux urbains et de proximité : développement des modes doux de déplacements, intensification de la polarité de quartier, qualification des espaces publics structurants, préservation des paysages... Cette étude a été confiée à l'agence Patriarche.

Plusieurs enjeux peuvent ainsi être retenus comme fondements du projet de réaménagement du carrefour de Larochefoucauld :

- un enjeu de lisibilité et de structuration d'une double entrée de ville (vers Anglet et vers Biarritz) et d'un cœur de quartier animé où commerces et services bénéficient des flux de transit du BAB,
- un enjeu de couture urbaine dans un secteur de ville fortement déprécié par les flux routiers,
- un enjeu de qualification des espaces publics devant permettre l'appropriation de l'espace par des usagers autres que des automobilistes de passage, la déambulation apaisée, sécurisée et dans un environnement de qualité du piéton, du cycliste, de l'habitant riverain.



Perspective non contractuelle issue de l'étude Larochefoucauld – Agence Patriarche

Une première phase de ce réaménagement de quartier concernera la réalisation de l'îlot faisant l'objet de la présente modification simplifiée.

• **Objectifs visés pour le foncier concerné par le secteur à plan de masse**

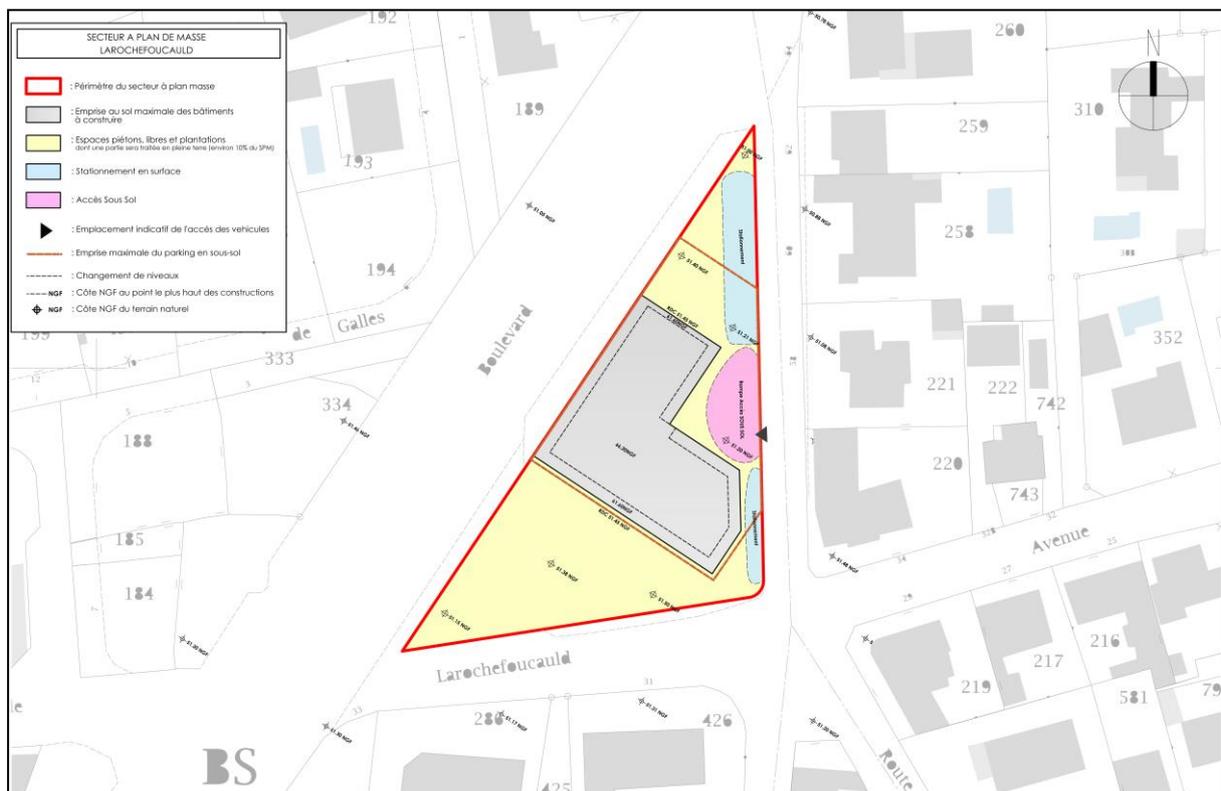
En plus des objectifs visés pour la séquence, la requalification des terrains concernés devra répondre à des objectifs plus spécifiques à cet îlot :

- améliorer l'image du carrefour par sa transformation en place,
- sécuriser les flux piétons et cycles et inciter à l'usage des modes de déplacement alternatifs,
- rechercher une mixité sociale et fonctionnelle (habitat, commerces, services, espaces publics),

- proposer des rez-de-chaussées actifs créant une animation sur la place côté Sud,
- limiter l'impact visuel de la voiture sur les espaces publics,
- aménager des espaces collectifs et publics fédérateurs (espaces de rencontre, parvis commercial...),
- marquer la polarité par une construction qui s'implante en bordure du BAB,
- proposer une architecture compacte et des volumétries qui s'insèrent correctement sur la place,

CRÉATION D'UN DOCUMENT GRAPHIQUE 4C-15 (SECTEUR À PLAN DE MASSE N°15) POUR LE PROJET « LAROCHEFOUCAULD »

La présente modification simplifiée n°4 du PLU instaure un secteur à plan de masse n°15 « LAROCHEFOUCAULD » pour traduire les objectifs d'intégration architecturale, urbaine et paysagère retenus pour accompagner la mutation du terrain en question.



La présente modification a pour but de traduire les conditions d'insertion architecturale, urbaines et paysagères souhaitées et à respecter dans les futures opérations de construction.

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

- former un seul bâtiment en R+2/R+3 implanté le long du BAB et en recul par rapport à l'avenue de Larochefoucauld venant structurer la place en partie Sud du secteur à plan de masse,

- aménager des parvis et espaces publics de qualité pour une appropriation par les usagers, permettant :
 - o la déambulation et la pratique de mobilités douces,
 - o de relier les deux rives du BAB par une esplanade,
- réaliser une majorité de stationnement des véhicules sous le bâtiment et positionner l'accès sur l'Allée d'Aguilera pour ne pas perturber le fonctionnement de place et assurer la sécurité des usagers,
- proposer un programme mixte, combinant habitat, commerces et services, afin d'améliorer l'attractivité et une animation permanente de la place,
- rechercher une mixité sociale et générationnelle au travers d'un programme de logements répondant aux attentes du territoire.

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),
- de hauteurs de constructions maximales (art. 10) allant jusqu'à 43m NGF au maximum, avec indication des lignes de changement de niveau
- des espaces libres ou plantations, ainsi que des espaces de pleine terre (art. 13).

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les nouvelles règles graphiques viendront déroger aux règles de la zone UB 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.

La vocation du plan de masse étant de transcrire graphiquement les règles d'implantation (articles 6, 7, 9), de hauteur (article 10) et d'espaces verts (article 13), un renvoi au document graphique n°4C-15 est établi dans les articles de la zone UB, comme indiqué en partie 3.1.3.2/ :

Zone UB		
Paragraphe introductif		<p>Modification du paragraphe introductif comme suit :</p> <p><i>La zone UB comprend également trois 4 secteurs à plan de masse relatifs aux projets de Choisy (secteur à plan masse n°9), d'Aguilera (secteur à plan masse n°8), et de Sutar (secteur à plan de masse n°13) et de Larochevoucauld (secteur à plan de masse n°15).</i></p>
Article 6	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Modification du chapitre UB6 comme suit :</p> <p><u><i>Pour les secteurs à plan de masse n°8, 9, et 13 et 15 :</i></u></p> <p><i>Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées aux 3-4 plans de masse définissant ainsi les prospects 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 du chapitre UB7 comme suit:</p> <p><u><i>Pour les secteurs à plan de masse n°8, 9, et 13 et 15 :</i></u></p> <p><i>Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées aux 3-4 plans de masse définissant ainsi les prospects 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 9	Emprise au sol des constructions	<p>Modification du chapitre UB9 comme suit :</p> <p><u><i>Pour les secteurs à plan de masse n°8, 9, et 13 et 15 :</i></u></p> <p><i>L'emprise au sol maximale des constructions résulte des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 3-4 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 du chapitre UB10 comme suit :</p> <p><u><i>Pour les secteurs à plan de masse n°8, 9, et 13 et 15 :</i></u></p> <p><i>Les hauteurs des constructions sont définies conformément aux indications portées au plan de masse établi pour chacun des 3-4 secteurs.</i></p>
Article 13	Obligations en matière d'espaces libres et plantations	<p>Modification du chapitre UB13 comme suit :</p> <p><u><i>Pour les secteurs à plan de masse n°8, 9, et 13 et 15 :</i></u></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 3-4 secteurs.</i></p>

Concernant le coefficient de pleine terre il est difficile à ce stade d'indiquer avec exactitude le nombre de mètres carrés de pleine terre qui sera contenu dans le projet et déclaré au travers du permis de construire. Mais s'agissant d'un projet urbain, proposant des espaces publics piétons généreux, il est proposé d'imposer environ 10% de pleine terre à l'échelle de ce secteur à plan de masse. La Ville proposera un site de compensation sur une parcelle publique constructible du même bassin versant dans le cadre du permis de construire qui sera déposé ultérieurement.

LEVÉE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°20 AU DROIT DU SITE

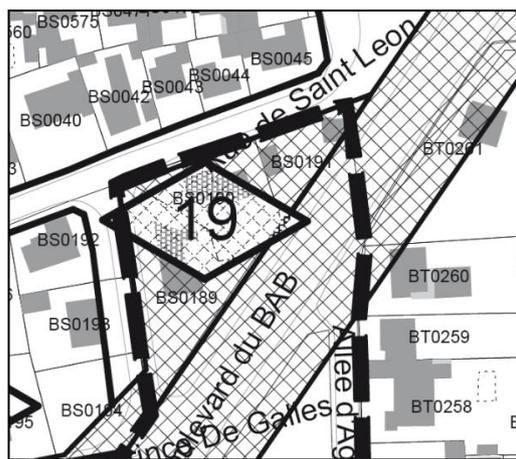
L'emplacement réservé n°20 destiné à l'élargissement du BAB sur une emprise de 35m grève à ce jour une bonne partie du site concerné par le projet de secteur à plan de masse.

L'étude urbaine réalisée sur le secteur de Larochefoucauld a permis d'établir un profil de voirie pour le réaménagement du boulevard du BAB au droit de la future place, incluant les flux routiers, mobilités douces et voies bus. Sa réalisation nécessite une emprise de 29m et non de 35m.

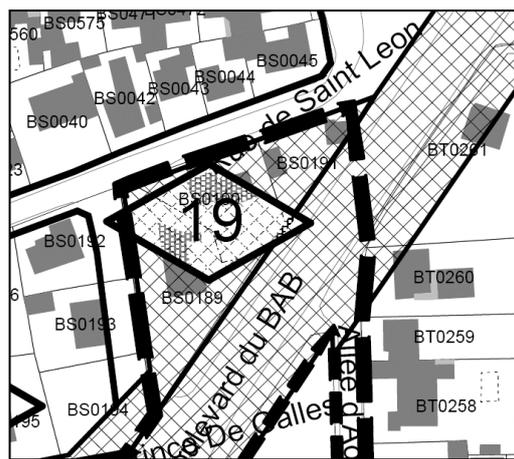
Le projet de modification simplifiée vise donc la levée partielle de l'emplacement réservé sur les parties qui ne seront pas nécessaires au réaménagement du boulevard du BAB, comme indiqué sur les plans ci-dessous.

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 4A-2, 4A-3 ET 4A-5

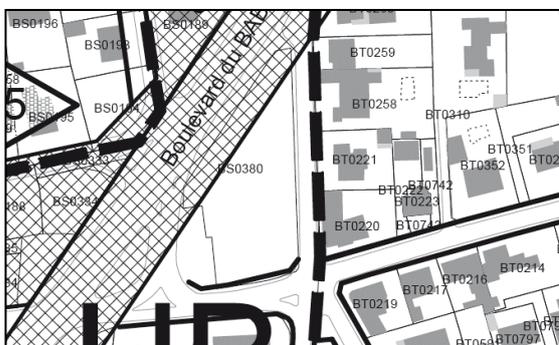
Les documents graphiques 4A-2, 4A-3 et 4A-5 sont modifiés par l'ajout du périmètre et de l'indication « Secteur à plan de masse n°15 » et par la suppression partielle de l'emplacement réservé n°20.



Extrait de la Planche 4A-2
avant modification simplifiée



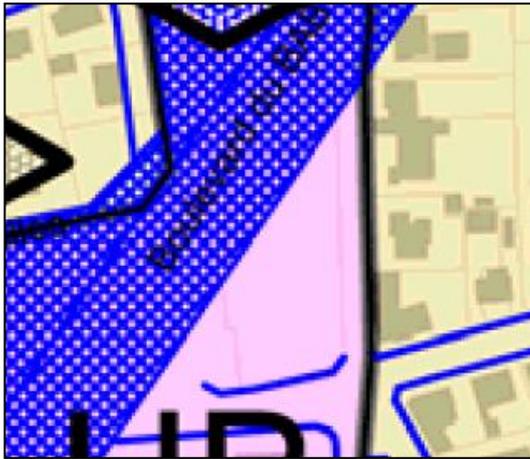
Extrait de la Planche 4A-2
après modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-3
avant modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-3
après modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-5
avant modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-5
après modification simplifiée

BILAN DE LA CONSTRUCTIBILITÉ JUSTIFIANT QUE LE PROJET S'INSCRIT DANS LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme disposent que la procédure de modification simplifiée du PLU 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°4 s'inscrit dans ces dispositions.

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

Le comparatif est effectué sur le terrain d'assiette du projet, à savoir 2 373 m².

• Évolution de la constructibilité à l'échelle du secteur à plan de masse

En secteur UB, le PLU permet :

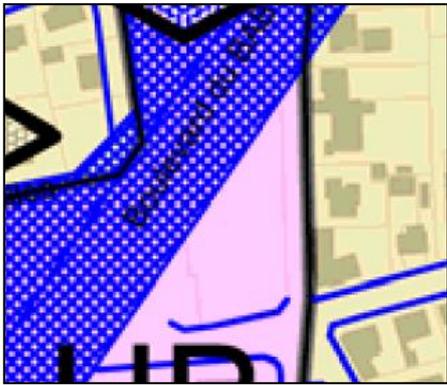
- art. 9 : le long du boulevard du BAB entre autres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%, toutefois sur une profondeur de 20 mètres mesurés depuis la limite d'emprise publique, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions peut atteindre 40%,
Le terrain en question est situé le long du boulevard du BAB, sur une profondeur de 50m environ. On peut considérer qu'environ la moitié du terrain serait concerné par une emprise au sol de 40% et l'autre moitié serait ainsi à 30%. L'emprise au sol moyenne permise serait ainsi de 35 %.

- art. 10 : le long du boulevard du BAB entre autres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres, et le nombre de niveaux limité à 4 (R+3) sur une profondeur de 20 mètres mesurés depuis la limite de voie ou emprise publique (à 10m et en R+2 au-delà de la bande de 20m).
Le terrain en question est situé le long du boulevard du BAB, sur une profondeur de 50m environ. On peut considérer qu'environ la moitié de l'emprise au sol permise bénéficierait ainsi d'une hauteur à R+3 (soit 4 niveaux) et l'autre moitié serait ainsi en R+2 (soit 3 niveaux). La hauteur moyenne des constructions serait ainsi de 3.5 niveaux.

Afin de les convertir en surfaces de plancher, les surfaces obtenues sont multipliées par un coefficient de 0,9 (soustraction de l'épaisseur des murs).

Au vu de ces éléments, le PLU **avant modification simplifiée** permet une surface de plancher théorique de : $2\,373\text{m}^2$ de terrain x 35% d'emprise au sol autorisée = 830m^2 d'emprise au sol possible x 3.5 niveaux = $2\,905\text{m}^2$ de surface x coef. de 0.9 = **$2\,614\text{m}^2$** de surface de plancher totale.

Le secteur à plan de masse, **après modification simplifiée** permet la réalisation d'un bâtiment d'une surface de 832m^2 d'emprise au sol x 3.5 niveaux = $2\,912\text{m}^2$ de surface x coef. de 0,9 = **$2\,620\text{m}^2$** de surface de plancher totale théorique.

Constructibilité maximale avant modification simplifiée :	Constructibilité maximale après modification simplifiée :
	
Constructibilité prévisionnelle de $2\,614\text{m}^2$ surface de plancher maximum	Constructibilité prévisionnelle de $2\,620\text{m}^2$ surface de plancher maximum

Le différentiel est de **$+ 6\text{m}^2$** de surface de plancher après modification simplifiée, soit **$+ 0,2\%$** à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

- **Évolution de la constructibilité à l'échelle du secteur UB**

Le secteur à plan de masse « LAROCHEFOUCAULD » est classé en secteur UB au PLU, ce dernier s'étend sur 34 432 m², un espace largement supérieur au terrain d'assiette du projet.

Si le secteur à plan de masse issu de la présente modification simplifiée ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction (+ 0,2 % dans le cas présent), alors on peut également considérer qu'il en va de même à l'échelle du secteur UB qui couvre une surface bien plus importante.

CONCLUSION :

Le projet de modification simplifiée du PLU ne baisse pas la constructibilité et ne l'augmente pas non plus de plus de 20% à l'échelle du tènement foncier, objet du secteur à plan de masse, ni du secteur UB.

Le projet de secteur à plan de masse n°15 relève donc bien de la procédure de modification simplifiée du PLU.

En conséquence, le document graphique du règlement intitulé « 4C-15 Document graphique – Secteur à plan de masse numéro 15 » est créé.

Les règles graphiques inscrites dans la pièce écrite du règlement de la zone UB sous l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse sont instaurées par la présente modification simplifiée du PLU.