



Ville de Bayonne



Communauté d'Agglomération  
de Bayonne - Anglet - Biarritz

## MODIFICATION N°4

# Rapport de présentation complémentaire

Révision prescrite le 28 mars 2003  
Révision arrêtée le 23 juin 2006  
Révision approuvée le 25 mai 2007  
Modification n°1 approuvée le 13 mai 2008  
Modification n°2 approuvée le 13 Février 2009  
Révisions simplifiées n°1, 2 et 3 approuvées le 30 juin 2009  
Modification simplifiée n°1 adoptée le 27 juillet 2009  
Modification n°3 approuvée le 18 décembre 2009  
Modification simplifiée n°2 adoptée le 23 avril 2010

Modification n°4 approuvée le 23 juillet 2010

# Sommaire

---

**PREAMBULE.....p.2**

**1 : Nature des modifications : Pièces du PLU modifiées.....p.3**

**2 : Présentation des modifications.....p 4.**

2-1- Modifications d'ordre réglementaire p 4

2-2- Modifications diverses d'ordre graphique p 7.



# PREAMBULE

## Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le P.L.U. mis en révision le 28 mars 2003 a été approuvé le 25 mai 2007 et modifié le 13 mai 2008, le 13 février 2009 et le 18 décembre 2009.

Il a fait l'objet de trois révisions simplifiées approuvées le 30 juin 2009 et de deux modifications simplifiées adoptées les 27 juillet 2009 et **23 avril 2010**.

## Les objectifs de la modification n°4

Les documents réglementaires du PLU sont amenés à évoluer au fur et à mesure de l'avancée des études et de l'évolution de certains secteurs. Pour cela, le document d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée, dans la mesure où, notamment, l'économie générale du projet est respectée.

Dans ce cadre, la collectivité a décidé de lancer une procédure de modification pour :

- apporter des modifications et des précisions réglementaires mineures permettant la mise en oeuvre du projet communal.

- modifier l'orientation d'aménagement secteur 4 (Quai Resplandy/site de l'ancienne usine SAFAM) afin de prendre en compte les études hydrauliques menées depuis son adoption.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes :

- envoi du projet de modification aux personnes et organismes publics associés à l'élaboration du PLU,

- arrêté du président de la CABAB de mise à l'enquête publique du dossier et mesures de publicité,

- **Enquête publique** (1 mois minimum),

- remise des conclusions du commissaire enquêteur (au moins 1 mois après la clôture de l'enquête publique),

- adaptation du document si nécessaire,

- approbation du document par le Conseil Communautaire,

- mesures de publicité.

Le document devient applicable un mois après sa transmission à la sous-préfecture et les mesures de publicité faites.

## «Article L123-13 du code de l'urbanisme Modifié par la Loi n°2009-179 du 17 février 2009 - art. 2

*Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.*

*La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

*a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*

*b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

## Les changements apportés

Dès lors, et conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, le P.L.U. est ainsi modifié :

### **- le règlement de la zone 1AUs ainsi que le plan 3B-4 ZAC du SEQUE sont adaptés**

Ces évolutions réglementaires ne modifient pas le programme global des constructions approuvé dans la zone. Elles n'auront, en conséquence, aucune incidence environnementale supplémentaire. L'étude d'impact n'est pas modifiée.

### **- les règlements des zones UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, 1AUb, 1AUc, AUd, 1AUg sont complétés, le règlement de la zone UY est modifié et le titre 4 est complété;**

### **- l'orientation d'aménagement secteur 4 est modifiée.**

Ces différents changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou forestière, ni une protection édictée et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

# 1- Nature des modifications

## Pièces du P.L.U. modifiées

Les modifications concernent :

- le rapport de présentation (pièce 1)
- les orientations d'aménagement (pièce 2B)
- le règlement dont le titre 4 : lexique et croquis illustratifs (pièce 3A) ;
- les documents graphiques réglementaires (pièces 3B).

Les autres dispositions du P.L.U. restent inchangées.

### **MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION**

Le rapport de présentation du PLU est modifié par l'adjonction du présent document exposant l'objet et les motivations de la présente modification du PLU.

### **MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT secteur 4 (cf.page 7)**

### **MODIFICATION DU REGLEMENT (cf.page 4)**

### **MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (cf page 7)**

Modification des documents graphiques suivants:

- 3B 4, zone 1AUs, ZAC du Séqué.



## 2- Présentation des modifications

### 2-1 Modifications d'ordre réglementaire

#### MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUs

#### ARTICLES 3 (voirie), 11 (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords) 12 (stationnement)

Le règlement de la zone 1AUs recouvre la ZAC du SEQUE créée le 16 février 2006.

Ce règlement a déjà fait l'objet de 2 modifications afin d'une part, de prendre en compte l'évolution du programme de construction et du projet d'aménagement tels qu'approuvés dans le dossier de réalisation le 27 mars 2009, et d'autre part, d'optimiser la densité bâtie qui en résulte.

Le projet développé sur ce quartier s'inscrit dans une démarche de développement durable et vise à diminuer son empreinte écologique.

Afin d'être conforme à cet objectif et notamment, limiter l'imperméabilisation des sols, l'usage de la voiture et optimiser la gestion des déchets, il convient de faire évoluer le règlement de la zone 1AUs.

Ces modifications concernent:

l'article 3 : les dimensions minimales d'emprise des voies sont modifiées afin de limiter l'espace réservé à la voirie;

l'article 11: le texte est notamment adapté pour intégrer la question des déchets verts, les autres déchets ménagers étant gérés à l'échelle de la ZAC. En effet, des points de collecte sélective sont répartis à proximité des différents programmes de construction.

l'article 12 : depuis l'adoption du règlement, la desserte en transport en commun a été actée. Il est donc, maintenant possible de diminuer le nombre de places de parking et de supprimer les obligations de réaliser des places banalisées supplémentaires. Il s'agit de limiter l'emprise et l'impact de la voiture dans les projets. Enfin, les dimensions des places de stationnement sont réduites conformément à la réglementation applicable dans les autres zones résidentielles du P.L.U.

ZONE 1AUs		
article 3	accès et voirie publique et privée	<p><b>Suppression</b> dans le paragraphe 3.2.a voirie caractéristiques minimales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- premier alinéa : <b>de « emprise totale de la voie supérieure ou égale à 11,5m »</b></li> <li>- deuxième alinéa : <b>de « emprise totale de la voie supérieure ou égale à 9m » et rajout après 5.5m de «(double sens) et 3.5m (sens unique)»</b></li> </ul>
article 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	<p>Précision du paragraphe 11.4. Locaux et dispositifs techniques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- premier alinéa : <b>remplacement</b> de « <i>les coffrets, compteurs, boîtes à lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans les clôtures existantes</i> », <b>par</b> « <i>les coffrets, compteurs, boîtes à lettres doivent être soit intégrés au bâti principal soit faire l'objet d'une intégration soignée dans leur environnement</i> »,</li> <li>- second alinéa : <b>ajout</b> après « <i>conteneurs à déchets</i> » <b>de «verts»</b>,</li> <li>- troisième alinéa : <b>remplacement</b> de « <i>les locaux techniques, les locaux poubelles devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction...</i> » <b>par</b> « <i>les locaux techniques devront être intégrés à la construction...</i> »</li> </ul>
article 12	stationnement	<p>Dans le paragraphe 12.3.1. b. Autres logements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- premier alinéa : <b>Remplacement</b> de « <i>1,6 place de stationnement par logement et 1,6 place par 80m<sup>2</sup> de SHON</i> » <b>par</b> « <b>1,2 place de stationnement par logement</b> »</li> <li>- deuxième alinéa : <b>Suppression de «et il sera réalisé 10% de places banalisées supplémentaires»</b></li> </ul> <p>Dans le paragraphe 12.4.2. dans la colonne stationnement perpendiculaire à la voie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>rajout</b> sur la ligne longueur après «5,00» <b>de «ou 4.8m en extérieur et si absence d'obstacle»</b></li> <li>- <b>remplacement</b> sur la ligne dégagement de «6.00m ou 5.5m si extérieur ou si..» <b>par</b> «<b>5.5m ou 5m si extérieur ou si..</b>»</li> </ul>

## RECTIFICATION D'UN OUBLI DANS LE REGLEMENT DE LA ZONE UD ARTICLE 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Il s'agit de rectifier une erreur dans le corps de texte de l'article 7 de la zone UD.  
En effet, dans le paragraphe 7.1. Règle générale, le début de la phrase a été oublié.

ZONE UD		
article 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7.1. Règle générale. <b>Ajout de «toute construction doit être»</b> au début du paragraphe

## MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg ARTICLE 11 (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords)

La règle actuelle impose la réalisation dans les zones à urbaniser de clôtures maçonnées.  
Ces zones faisant l'objet de projets d'ensemble, il apparaît intéressant de pouvoir autoriser d'autres types de clôture notamment en lien avec l'architecture produite.

ZONES 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg,		
article 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	<b>Ajout</b> dans le paragraphe 11.3 Clôtures, clôtures sur l'alignement des voies ou emprises publiques  <b>de « Des traitements différents pourront être admis s'ils résultent d'un parti architectural cohérent et sobre adapté au projet envisagé. »</b>

## MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UY ARTICLE 12 (stationnement)

Dans les zones d'activités économiques, les parcs de stationnement sont surtout utilisés en journée. En dehors des heures d'ouverture des entreprises (notamment en soirée et la nuit), les stationnements peuvent être utilisés par les clients des activités hôtelières.

Il est ainsi proposé de réduire le nombre de places par unité d'hébergement, afin de tendre vers une mutualisation des places de stationnement et, ainsi vers une économie de la ressource foncière.

ZONE UY		
article 12	stationnement	Dans le paragraphe 12.3.1. Constructions à destination d'hôtellerie  <b>Remplacement de «1 place par unité d'hébergement» par «0,7 place par unité d'hébergement» ;</b> <b>et</b> <b>Suppression de «- et 1 place par 50 m2 de SHON»</b>

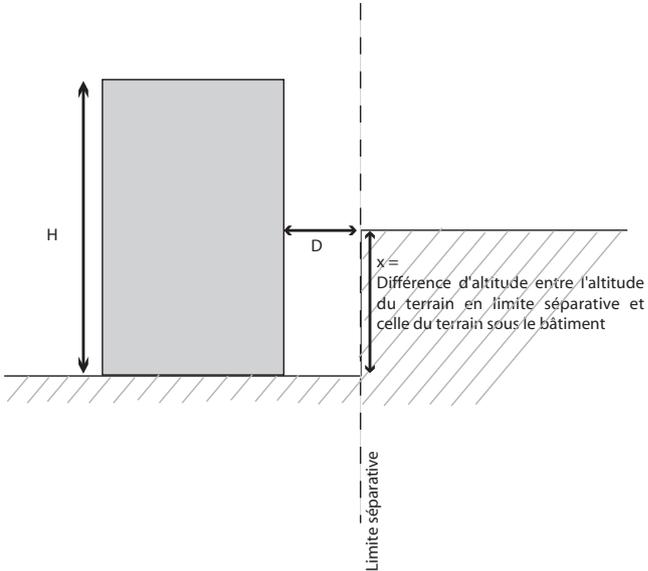
## PRECISION DU REGLEMENT DES ZONES UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg

### ARTICLE 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

La définition du calcul de la «hauteur» de la construction dans l'article 7 est précisée afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme notamment lorsque les constructions s'implantent sur des terrains ayant subi de forts affouillements.

Zones UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg		
article 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans le paragraphe 7.1. Règle générale,  <b>Ajout de :</b> <b>« Quand la hauteur du terrain naturel en limite séparative est supérieure à celle du terrain naturel sous la construction projetée, la hauteur de la construction est diminuée de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis Titre 4)»</b>

Pour faciliter la compréhension des modalités de calcul, un croquis est rajouté dans le titre 4 Lexique et croquis illustratifs.

TITRE 4		
article 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><b>Ajout</b> du croquis suivant :</p> $D \geq (H-x)-3$  <p><math>x =</math> Différence d'altitude entre l'altitude du terrain en limite séparative et celle du terrain sous le bâtiment</p> <p>Limite séparative</p>



## 2-2 Modifications diverses d'ordre graphique

### MODIFICATION DE LA PIECE 2B : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'orientation d'aménagement du secteur4: (Quai Resplandy/site de l'ancienne usine SAFAM), doit être modifiée suite aux études hydrauliques menées sur les ruisseaux Limpou et Lagarraude.

En effet, d'une part, le projet de PPRI montre que les terrains situés au sud du ruisseau Limpou-Lagarraude sont soumis à un aléa d'inondation moyen ou fort, et d'autre part, les études hydrauliques menées sur ce secteur, comme sur celui d'Ametzondo, mettent en évidence la nécessité de préserver ces terrains comme zone d'expansion pour lesdits ruisseaux.

Il convient donc de modifier l'orientation d'aménagement (texte et graphique) pour prendre en compte ces éléments et conserver la partie sud des terrains pour l'expansion des eaux. De plus, ce secteur est renommé Quai Resplandy/secteur «ancienne usine SAFAM» titre plus conforme à son occupation foncière.



### MODIFICATION DE LA PIECE 3B.4 : ZONE 1AU<sub>s</sub>, ZAC DU SEQUE

Les présentes modifications ont pour objet de mettre en conformité la limite du secteur constructible N°1 avec le plan réglementaire du PLU, et de prendre en compte l'évolution du projet technique.

Aussi,

D'une part, la limite du secteur constructible n°1 est adaptée au nord-est et au sud-ouest. La limite nord-est est recalée sur le tracé réglementaire de la zone 1AU<sub>s</sub>, et la limite sud-est est recalée sur le projet des espaces publics tel qu'il va être réalisé au niveau de l'entrée sur le chemin de Loustaounaou.

D'autre part, les deux bassins de rétention localisés de part et d'autre du lac de Cazenave sont supprimés. En effet, suite aux études hydrauliques réalisées et conformément au dossier loi sur l'eau, les eaux pluviales sont rejetées dans le lac. Celui-ci sera aménagé pour assurer la rétention des eaux pluviales en remplacement des deux bassins initialement prévus.

Ces modifications qui restent mineures découlent d'une meilleure prise en compte des contraintes réglementaires et des caractéristiques du site. Elles ne sont pas de nature à engendrer des nuisances supplémentaires.

