



Modification simplifiée 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
Mise en compatibilité (arrêté préfectoral 13/08/2010)
Pôle de valorisation des déchets
Mise en compatibilité approuvée le 18 décembre 2010
Projet Zone Ametzondo
Modification n°5 approuvée le 25 février 2011
Modification n°6 approuvée le 22 juillet 2011
Mise à jour le 16 janvier 2012
Modification n°7 approuvée le 30 mars 2012
Modification simplifiée n°3 adoptée le 15 février 2012
Modification n°8 approuvée le 19 juillet 2013
Modification simplifiée n°4 adoptée le 27 septembre 2013

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme modifie le code de l'urbanisme.

Suite à l'avancement des études et des travaux d'aménagement du quartier du Séqué, le dossier mis à disposition a pour objet de :

- préciser les règles de la zone 1AUs, et rectifier une incohérence dans la rédaction du règlement de cette même zone,
- modifier la pièce graphique 3B.4 : zone 1AUs ZAC du Séqué.

Les modifications envisagées n'entrent pas dans le champ de la révision défini à l'article L.123-13 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 L123-13-3 qu' :

«I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. (...)»

Les modifications présentées :

- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans cette zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque le nombre de m² de SHON qui est défini à l'article 14 n'est pas modifié, (nota: depuis le 1/03/2012, le terme Surface de plancher a substitué automatiquement celui de SHON en application de l'ordonnance du 16/11/2011).
- ne diminuent pas ces possibilités de construire pour les mêmes raisons,
- et ne réduisent pas la surface de la zone à urbaniser.

Les modifications envisagées ne relevant pas des articles susnommés, la collectivité a décidé de lancer une procédure de **modification simplifiée**.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes (L123-13-3):

«(...) II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 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 ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.»

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

Cette procédure de modification simplifiée n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable. Toutefois, le secteur 1AUs concerné par ces modifications recouvre la Z.A.C. du Séqué qui a fait l'objet d'une concertation préalable et d'une étude d'impact.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS

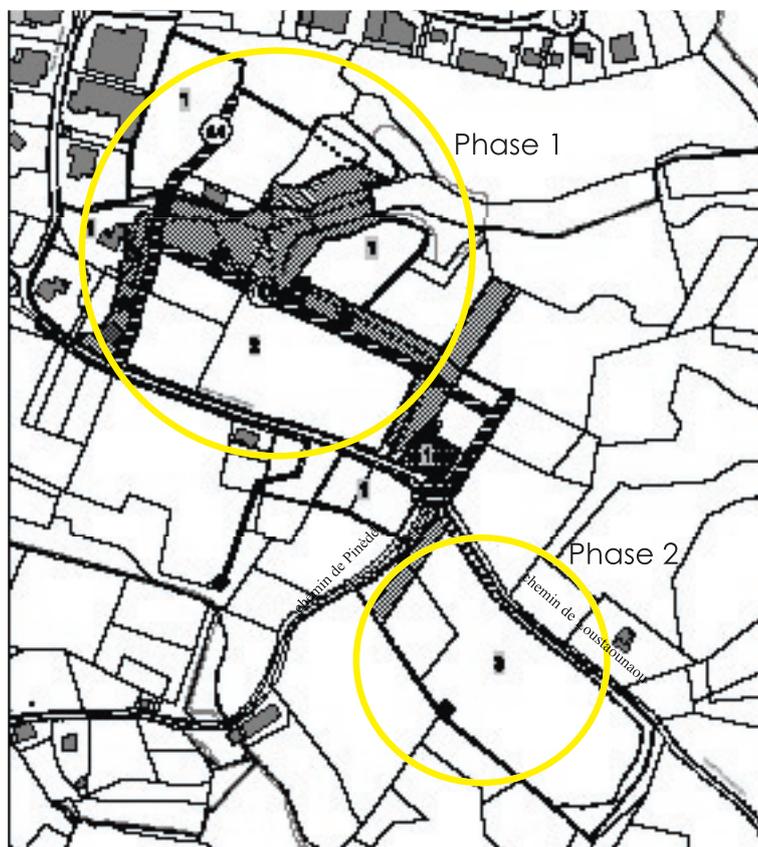
Dès lors, et conformément à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, le P.L.U. est ainsi modifié :

- 1- Modification du règlement : zone 1AUs**
- 2- Modification du plan de zonage 3B.4 ZONE 1AUs ZAC du Séqué «plan de localisation des secteurs constructibles, plan des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts.»**

Les autres dispositions du PLU restent inchangées.

1- Modification du règlement : zone 1AUs

Le règlement de la zone 1AUs a été intégré au P.L.U. lors de la mise en oeuvre de la Z.A.C. du Séqué. Suite à l'avancée des études et du plan d'aménagement retenu pour la seconde phase du projet (correspondant au secteur constructible 3 figuré au plan 3B.4 du P.L.U.), certains articles nécessitent des évolutions ou des précisions.



plan de zonage 3B.4
ZONE 1AUs ZAC du Séqué (avant modification simplifiée 4)

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUs - Article 3

Il s'agit d'autoriser pour la phase 2 de l'aménagement de la ZAC du Séqué, sur les secteurs constructibles au sud du chemin de Loustaounaou, un accès direct depuis celui-ci, conformément à l'avancée des études d'aménagement.

L'article 3 interdit tout accès direct depuis le chemin de Loustaounaou.

Cette disposition, pertinente pour le projet développé sur le secteur constructible 2 figuré au plan 3B.4 du P.L.U. (phase 1), est inadapté à l'organisation urbaine projeté sur le secteur constructible 3.

En effet, interdire les accès sur le chemin de Loustaounaou implique la réalisation d'une voie publique supplémentaire à l'arrière de la zone constructible.

L'unique objet de cette voie serait alors la desserte des opérations immobilières limitrophes du chemin de Loustaounaou. Elle induirait des coûts financiers et environnementaux superflus (augmentation des surfaces minéralisées, étalement des zones occupées par l'automobile, conflits d'usage, détérioration du paysage...) en contradiction avec les objectifs du projet.

L'accès au secteur constructible 3 depuis le chemin de Loustaounaou est donc nécessaire.

Ainsi, l'article 3 de la zone 1AUs est précisé afin que l'interdiction d'accès ne s'applique qu'au secteur constructible 2.

Zone 1AUs		
Article 3 :	accès et voirie publique et privée	Ajout dans le paragraphe 3.1 accès, à la fin du deuxième alinéa «•les accès directs depuis le chemin de Loustaounaou sont interdits dans le secteur constructible 2 figuré au plan 3B-4 »

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUs - Article 10

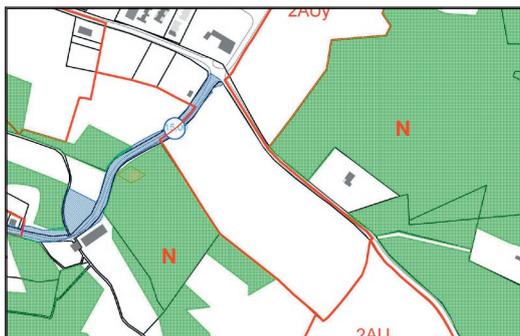


Conformément au projet d'aménagement, le secteur constructible 3 est destiné à accueillir des programmes d'habitat répondant aux dispositions établies dans le cadre de la Z.A.C. et à sa situation géographique particulière.

Constituant un promontoire ouvert sur le sud, il est bordé au nord par le chemin de Loustaounaou, à l'ouest par le chemin de Pinède et surplombe au sud et à l'est, des coteaux en grande partie boisés (EBC) descendant vers les ruisseaux de la fontaine des anges et d'Escantetan, puis, vers l'Adour. Il est ceinturé de zones non constructibles ou non ouvertes à l'urbanisation.



Ce terrain offre ainsi des vues rares sur la chaîne des Pyrénées et une orientation favorable à l'ensoleillement des logements.



Le parti pris est, sur ce secteur, de favoriser ces atouts tout en libérant des espaces au sol collectifs. Pour cela, une hauteur plus importante que sur les autres secteurs de la zone dits de la prairie et de la forêt aménagés dans la première phase (secteurs constructibles 1 et 2 figurés au plan 3B.4) est proposée. La surface de plancher restant identique, l'emprise au sol des constructions est ainsi diminuée.

Ainsi, une hauteur spécifique portée à 15,50 mètres est définie pour le secteur constructible 3 dit «du belvédère».

Par ailleurs, comme cela a été fait dans les autres zones du P.L.U. lors de la modification n°8, l'article 10 est modifié comme suit :

- suppression de la disposition limitant à 1m la hauteur des garde-corps d'attique en dépassement du gabarit de toiture. En effet, le calcul de la hauteur de façade est effectué hors complexe d'isolation et d'étanchéité... Dès lors, la hauteur du garde-corps d'attique limitée à 1 m n'est plus compatible avec les normes de sécurité. Aussi, cette limitation de «1 m» est supprimée, les garde-corps ayant une hauteur standard.

- autorisation d'une surhauteur de 1m pour les acrotères et les dispositifs d'occultation. En effet, cette surhauteur permettra de cacher et de faciliter notamment l'intégration des complexes d'isolation et des dispositifs techniques en toiture.

Zone 1AUs		
Article 10 :	hauteur des constructions	Ajout dans le paragraphe 10.3.2. Règles de hauteurs <u>g. Règles générales de l'alinéa suivant:</u> «- Dans le secteur 3 de la ZAC du Séqué figuré au plan 3B.4, la hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder : 15,5 mètres. »
		Suppression dans le paragraphe 10.4.1. Gabarit enveloppe des toitures de «de 1 m de hauteur maximum»
		Ajout dans le paragraphe 10.5. Autres hauteurs de l'alinéa suivant: "-Dans la limite d'un mètre supplémentaire, les acrotères et dispositifs d'occultation afin de permettre l'installation de complexes d'isolation ou de masquer les dispositifs techniques en toiture.»

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUs - Articles 6 et 12

Dans la phase 2 du Séqué, il est envisagé de regrouper les poches de stationnement à l'entrée des opérations, ceci afin d'éviter que les voitures entrent dans le coeur du projet et limiter la réalisation de voirie supplémentaire.

L'article 12 exige que 50 % des places de stationnement soient situées dans ou sous la construction objet du permis de construire. L'objectif de cette règle est de masquer les voitures.

En conséquence, la règle est maintenue et complétée par la possibilité d'utiliser d'autres dispositifs pour cacher les véhicules tels que les treilles, les pergolas...

L'article 6 impose un recul d'implantation des constructions d'au moins dix mètres. Les treilles, pergolas ainsi que les murets... étant considérées comme des constructions, une possibilité de les implanter dans la bande de recul est intégrée dans le règlement.

Ainsi, ces dispositions réglementaires permettent notamment une intégration paysagère des aires de stationnement en réduisant l'impact visuel de leur nouvelle localisation.

Par ailleurs, le premier alinéa du paragraphe 12.4.3. du règlement de la zone 1AUs entre en contradiction avec la règle définie au paragraphe 12.3.1.. En effet, il impose que 80% des stationnements soient intégrés sous les bâtiments alors que la règle générale en impose 50%. Afin de mettre fin à cette incohérence, ce premier alinéa est supprimé. En conséquence, le titre du deuxième alinéa est modifié.

Zone 1AUs		
Article 6 :	Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	Ajout dans le paragraphe 6.2. Autres implantations de l' alinéa : «- les dispositifs (type treilles, pergolas...) destinés à masquer les stationnements ainsi que les murets qui peuvent être implantés dans la bande de retrait.»
Article 12 :	stationnement	Remplacement dans le paragraphe 12.3.1. Constructions à destination d'habitation ou <u>Autres logements de la phrase</u> : «50 % au moins des places exigées (hors places banalisées supplémentaires) devront être localisées dans ou sous la construction» par «50 % au moins des places exigées (hors places banalisées supplémentaires) devront être localisées dans ou sous le volume de la construction ou masquées par un dispositif approprié (pergola, treille...)»
		Suppression dans le paragraphe 12.4.3. Répartition du stationnement du premier alinéa : «Constructions à usage d'habitations : 80% des places de stationnement (hors stationnements banalisés pour les visiteurs) devront être intégrés sous la construction (en sous-sol ou semi-enterré, en décaissé sous le bâtiment après mouvements de sols...). Les places banalisées pour les visiteurs seront réparties au sein de l'opération et notamment le long des voies privées». et dans le second alinéa remplacement de «Autres constructions» par « Constructions autres qu'habitations »

MODIFICATION DU PLAN 3B.4. ZONE 1AUs ZONE DU SEQUE : plan de localisation des secteurs constructibles, plans des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts.

Suite aux réflexions sur l'aménagement de la seconde phase de la Z.A.C., le tracé des cheminements piétonniers envisagés ainsi que les limites du secteur constructible 3 sont modifiés.

Le cheminement piéton parallèle au chemin de Loustaounaou est supprimé. En effet, dans un souci d'économie financière mais également de foncier et de pertinence d'aménagement, ce cheminement piétonnier prévu initialement dans le cadre de la ZAC, sera intégré dans les opérations privées, un cheminement étant par ailleurs prévu dans le cadre de l'aménagement global du chemin de Loustaounaou. Ces dispositions préservent les liaisons piétonnes entre les différents secteurs du quartier.

Les limites du secteur constructible 3 sont revues et recalées notamment au nord-est et au sud-est pour prendre en compte les modifications de cheminements et laisser plus de souplesse pour l'implantation des bâtiments. L'accès vers le belvédère qui longeait initialement depuis le cheminement de Loustaounaou le sud-est du terrain, passera maintenant, pour offrir un cadre plus naturel au piéton, par l'espace vert public et longera le sud-ouest du terrain en limite de l'espace boisé classé.

Par ailleurs, le bassin de rétention des eaux pluviales situé dans le secteur 3 est supprimé pour mise en cohérence avec le dossier loi sur l'eau d'avril 2008 et la note complémentaire de juillet 2008 qui prévoient une rétention des eaux pluviales gérée à la parcelle.

INTEGRATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Les évolutions réglementaires notamment celles effectuées dans le cadre du Grenelle II ont modifié le code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la modification N°8 du PLU, dans un souci de clarté, le règlement du PLU a été mis en cohérence avec les dispositions modifiées du code de l'urbanisme. Il convient de faire de même pour le règlement de la zone 1AUs qui n'avait pas été intégré dans cette précédente modification.

Ainsi,

-toutes les mentions S.H.O.N. sont remplacées par SURFACE DE PLANCHER (disposition applicable depuis le 1/03/2012 en vertu de l'ordonnance du 16/11/2011 et du décret d'application du 31/12/2011),

- l'article L123-1.7 est remplacé par l'article L123-1-5.7° (protection patrimoniale, depuis le 13/01/2011 en application de la loi du 12 juillet 2010),

- l'article L123-1-3 est remplacé par le L123-1-13 (logements locatifs aidés, depuis le 1/03/2012 en application de l'ordonnance du 16/11/2012).