



## Projet de modification simplifiée n° 6

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  
Modification n°7 approuvée le 30 mars 2012  
Modification simplifiée n°3 adoptée le 15 février 2013  
Modification n°8 approuvée le 19 juillet 2013  
Modification simplifiée n°4 adoptée le 27 septembre 2013  
Modification n°9 approuvée le 21 janvier 2014  
Mise en compatibilité approuvée le 23 septembre 2015  
Projet chaufferie bois  
Modification n°10 approuvée le 16 décembre 2015  
Modification simplifiée n° 5 adoptée le 15 juin 2016  
Modification n°11 approuvée le 15 juin 2016  
Modification simplifiée n°6 adoptée le 21 décembre 2016

# Composition du dossier

1. **Exposé des motifs**
2. **Modifications du règlement**
3. **Modifications graphiques**



# Projet de modification simplifiée n° 6

## 1 Exposé des motifs

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  
Modification n°7 approuvée le 30 mars 2012  
Modification simplifiée n°3 adoptée le 15 février 2013  
Modification n°8 approuvée le 19 juillet 2013  
Modification simplifiée n°4 adoptée le 27 septembre 2013  
Modification n°9 approuvée le 21 janvier 2014  
Mise en compatibilité approuvée le 23 septembre 2015  
Projet chaufferie bois  
Modification n°10 approuvée le 16 décembre 2015  
Modification simplifiée n° 5 adoptée le 15 juin 2016  
Modification n°11 approuvée le 15 juin 2016  
Modification simplifiée n°6 adoptée le 21 décembre 2016

## LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 6

La modification simplifiée n° 6 mise en œuvre a pour objectif :

- De modifier le règlement aux fins de :
  - o procéder à la correction d'une erreur matérielle par la réintroduction dans le règlement de la zone UB de la mention de la servitude de constructibilité limitée de 20m<sup>2</sup> prévue dans le périmètre délimité en vertu de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme dans le secteur Avenue du Maréchal Sout/passage de l'Union (zone UB, secteur UBe) suite à la modification n°10;
  - o Intégrer dans le règlement de la zone N secteur Nh, la possibilité d'aménager ou de restaurer des constructions existantes sans changement de destination ni extension;
- De modifier la localisation graphique d'espaces recouverts par la trame « plantation à réaliser » sur un terrain cadastré section CO n°386 chemin de Lachiste zone UYcs du PLU ;
- De supprimer deux emplacements réservés ER n°128 et n°149 ;
- De réduire l'emplacement réservé ER n°46.

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

De plus, le code de l'Urbanisme stipule à l'article L.153-45 que : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, (...), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (...), être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».

La modification présentée :

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

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

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

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

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

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public (...) en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public (...), qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée »*

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

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

## LES CHANGEMENTS APPORTÉS

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

### 1- **Modification du règlement :**

- zone UB, rectification d'une erreur matérielle avec l'intégration de la mention de la servitude de constructibilité limitée de 20m<sup>2</sup> (instituée le 21/01/2014 au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) dans l'article UB2 du règlement ;
- zone N, Intégration à l'article N2 secteur Nh de la possibilité d'aménager ou de restaurer les constructions existantes (sans changement de destination ni extension).
- Modification du Titre 5 (liste des emplacements réservés)

### 2- **Modification des plans de zonage 3B1**

- Secteur 1, suppression de l'emplacement réservé n°149 au bénéfice de la ville de Bayonne pour l'élargissement du chemin de Laborde de 9m à 11m de plateforme
- Secteur 2, suppression de l'emplacement réservé n°128 au bénéfice de l'État pour création d'un espace public de dégagement portuaire
- Secteur 4, réduction sur sa section Nord de l'emplacement réservé n°46 au bénéfice de la commune pour élargissement du chemin de Frais de < 11 à 13 m > de plate-forme.
- Secteur 5, modification de la localisation d'une trame « plantation à réaliser » à surface constante.

**Les autres dispositions du PLU restent inchangées**

# 1- Nature des modifications

## Pièces du P.L.U. modifiées

Les modifications concernent :

- *Le rapport de présentation (pièce 1 du PLU) ;*
- *Le règlement (pièce 3A du PLU) dont la liste des emplacements réservés ;*
- *Les documents graphiques réglementaires, pièces 3B 1 du PLU :*
  - *Voir détails ci-après*

Les autres dispositions du P.L.U. 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 présente modification simplifiée du PLU.

### **MODIFICATION DU REGLEMENT**

- *modification de l'article UB2 du règlement*
- *modification de l'article N2 secteur Nh.*
- *modification du Titre 5 (liste des emplacements réservés)*

### **MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

- *Modification du plan de zonage 3B.1, secteur 5 avec la relocalisation à surface égale d'espaces recouverts par la trame «plantation à réaliser» sur un terrain cadastré section CO n°386 chemin de Lachiste zone UYcs du PLU*
- *Modification du plan de zonage 3B.1 secteur 2 par suppression de l'emplacement réservé n°128*
- *Modification du plan de zonage 3B.1 secteur 1 par suppression de l'emplacement réservé n°149*
- *Modification du plan de zonage 3B.1 secteur 4 par réduction de l'emplacement réservé n°46*

## 2- Présentation et justification des modifications

### 2-1- Modifications du règlement

#### 2-1.1.- Rectification d'une erreur matérielle en zone UB article UB2

Lors de la modification n°10 du plan local d'urbanisme approuvée le 16 décembre 2015, l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols de toutes les zones a été supprimé (prise en compte de la loi ALUR). Or, à l'article UB 14 figurait la mention suivante : « Dans le périmètre de la servitude instituée en vertu de l'article L.123-2.a , la création de surface de plancher est limitée à 20m<sup>2</sup> ».

Il a été omis de replacer cette mention à l'article UB2 relatif aux occupations et utilisations admises sous certaines conditions, ce qui enlève toute substance au périmètre de constructibilité limitée instauré au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme (ancien article L 123-2.a) dans le périmètre délimité secteur Avenue du Maréchal Soult/passage de l'Union (zone UB, secteur UBe).

Il convient donc de rectifier cette omission en complétant l'article UB2 in fine.

Zone UB		
Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Suite à la suppression de l'article 14 (modification n°10)  Ajout du paragraphe : « Dans le périmètre de la servitude instituée en vertu de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, la création de surface de plancher est limitée à 20m <sup>2</sup> ».

#### 2-1.2.- modification du règlement en zone N article N2

##### secteur Nh

###### **Dans la zone N (stricte) :**

Le règlement autorise entre autres, l'aménagement et la restauration des constructions existantes sous réserve de ne pas changer leur destination, sauf pour une destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.

###### **Dans le secteur Nh,**

Le règlement actuel autorise seulement les constructions à destination d'habitation et annexe (avec limitation de la surface de plancher) ainsi que les équipements d'infrastructures de services publics ou d'intérêt collectif.

Rien n'est prévu pour les constructions existantes d'une destination autre qu'habitation dans ce secteur. Tout aménagement ou restauration d'un tel bâti y est donc proscrit alors qu'autorisé dans le reste de la zone N.

Pour remédier à cette inégalité et assurer une meilleure cohérence réglementaire, il est proposé de faire évoluer la règle afin que toutes les constructions existantes (à usage d'habitation ou autres) puissent évoluer et être réaménagées sans pour autant en changer la destination.

<b>Zone N</b>		
Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<p><b>avant modification :</b></p> <p>« Dans le secteur Nh, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions à destination d'habitation ainsi que leurs annexes sous réserve du respect des articles N3 à N14 et dans la limite de :</li> </ul> <p>- pour les constructions à destination d'habitation, 250m<sup>2</sup> de surface de plancher ; <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i></p> <p>- un dépassement de la surface de plancher maximale est autorisée pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière. Dans tous les cas, une surface de plancher minimale de 20m<sup>2</sup> sera autorisée. <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i></p> <p>- pour les annexes, 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les équipements d'infrastructures de services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p><b>Après modification ajout de l'alinéa suivant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sous réserve de ne pas changer leur destination</li> </ul>

## 2-1.3- Modifications diverses - emplacements réservés

### Suppression de l'emplacement réservé n°128

Bénéficiaire : État

Superficie : 9967,03m<sup>2</sup>

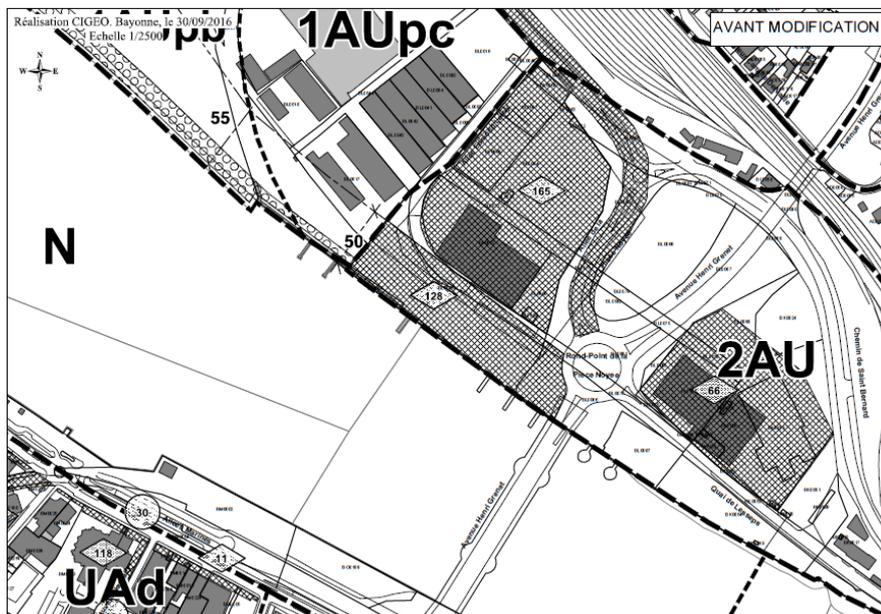
L'emplacement réservé n°128 créé initialement pour un espace public de dégagement portuaire en aval de la Pièce Noyée Allée Edmond Leroy n'a plus lieu d'être, les terrains appartenant aujourd'hui à des collectivités publiques.

parcelles	propriétaires
BL 96	Région
BL 72 BL 97	Agglomération Côte Basque-Adour
BL 77 BL 86	Ville de Bayonne

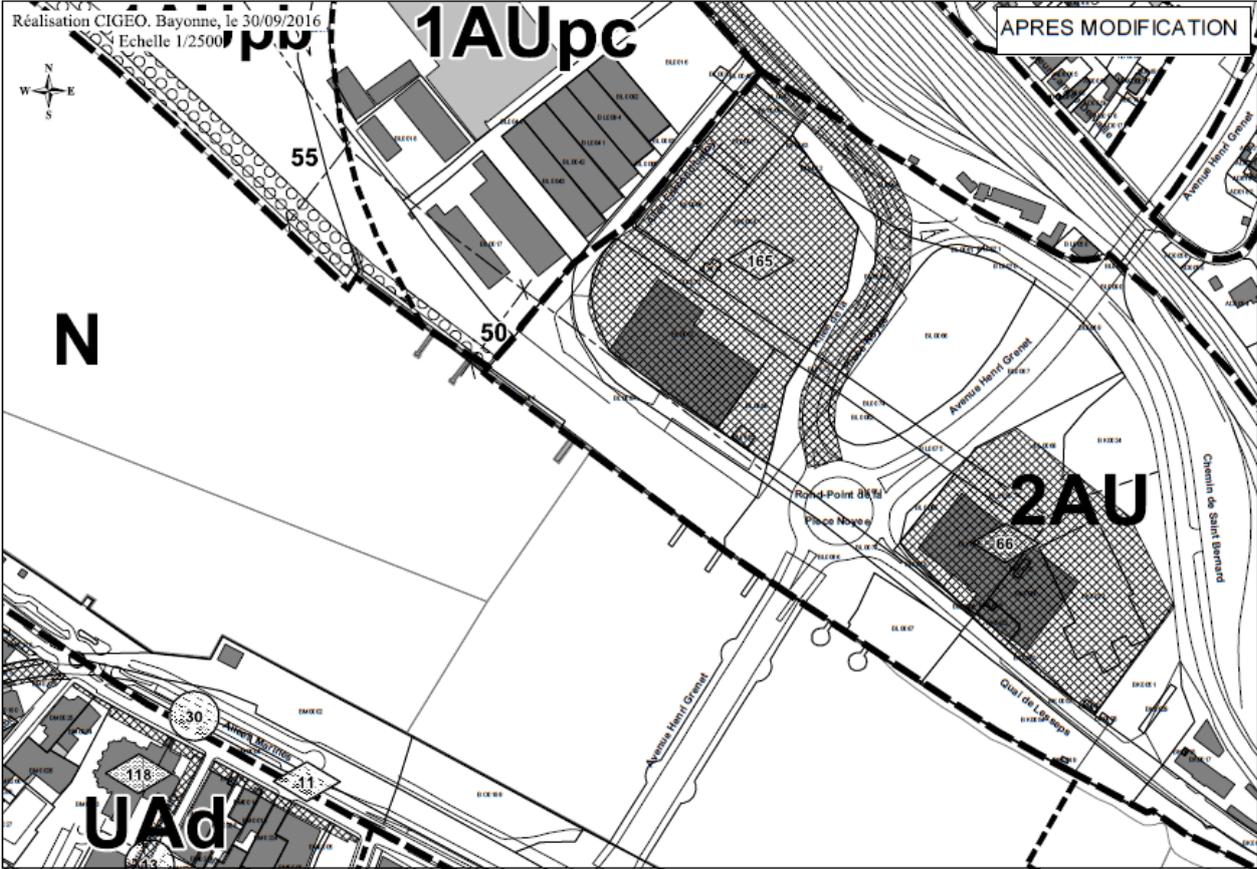
De plus, suite au transfert de compétence intervenu en août 2006 le nouveau bénéficiaire de l'emplacement réservé est de fait la Région qui s'est prononcée favorablement sur cette suppression par lettre du 22 juillet 2016.

L'ensemble des terrains concerné par cet emplacement réservé étant classé en zone 2AU et le restant, la suppression de l'emplacement réservé n'a pas d'impact sur la constructibilité de la zone.

Extrait du zonage actuel (avant modification)



Extrait du nouveau zonage (après modification)



## Suppression de l'emplacement réservé n°149

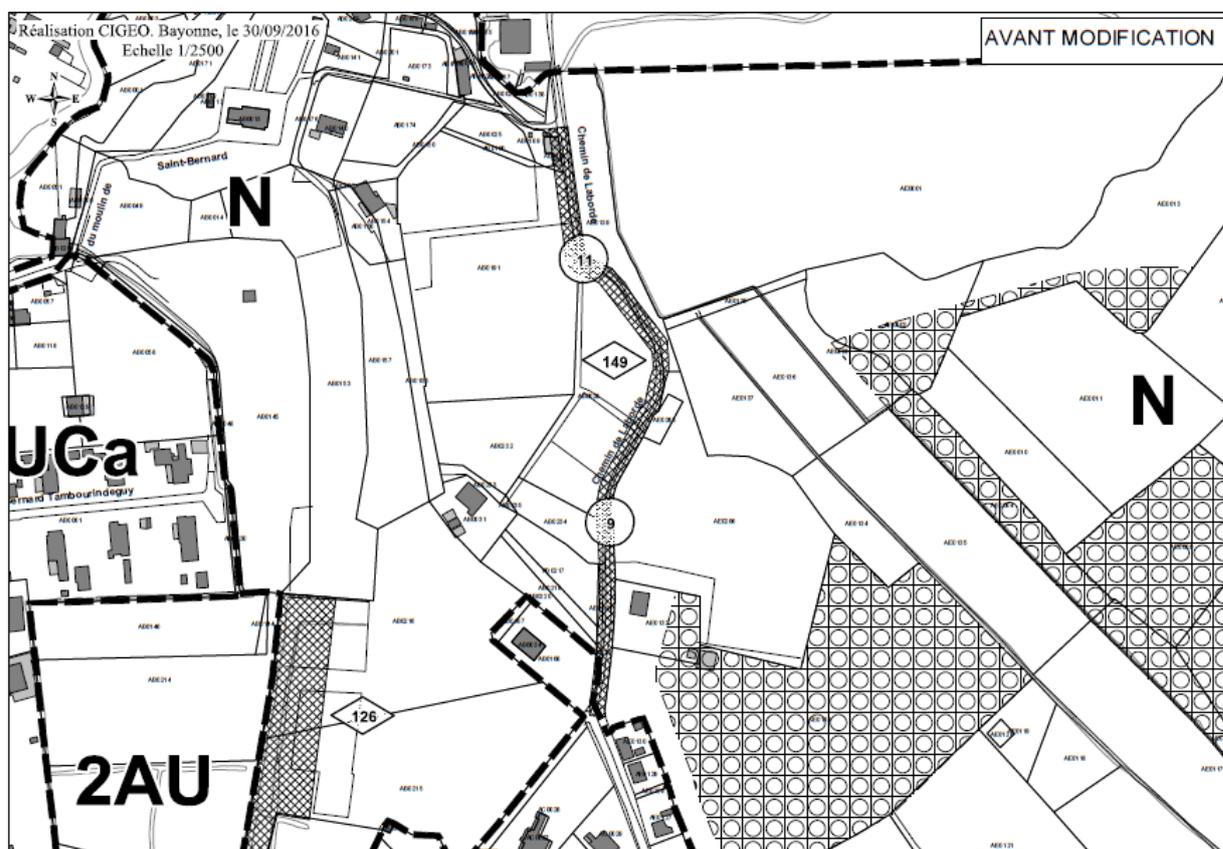
Bénéficiaire : ville de Bayonne

Superficie : 3702m<sup>2</sup>

L'emplacement réservé (ER) n°149 a été initialement créé en vue de l'élargissement du chemin de Laborde de 9m à 11m de plateforme. Ce projet a été abandonné par la ville.

Les terrains concernés par la réduction de l'emplacement réservé étant classés en zone N, la suppression de l'ER n'a pas d'impact sur la constructibilité de la zone.

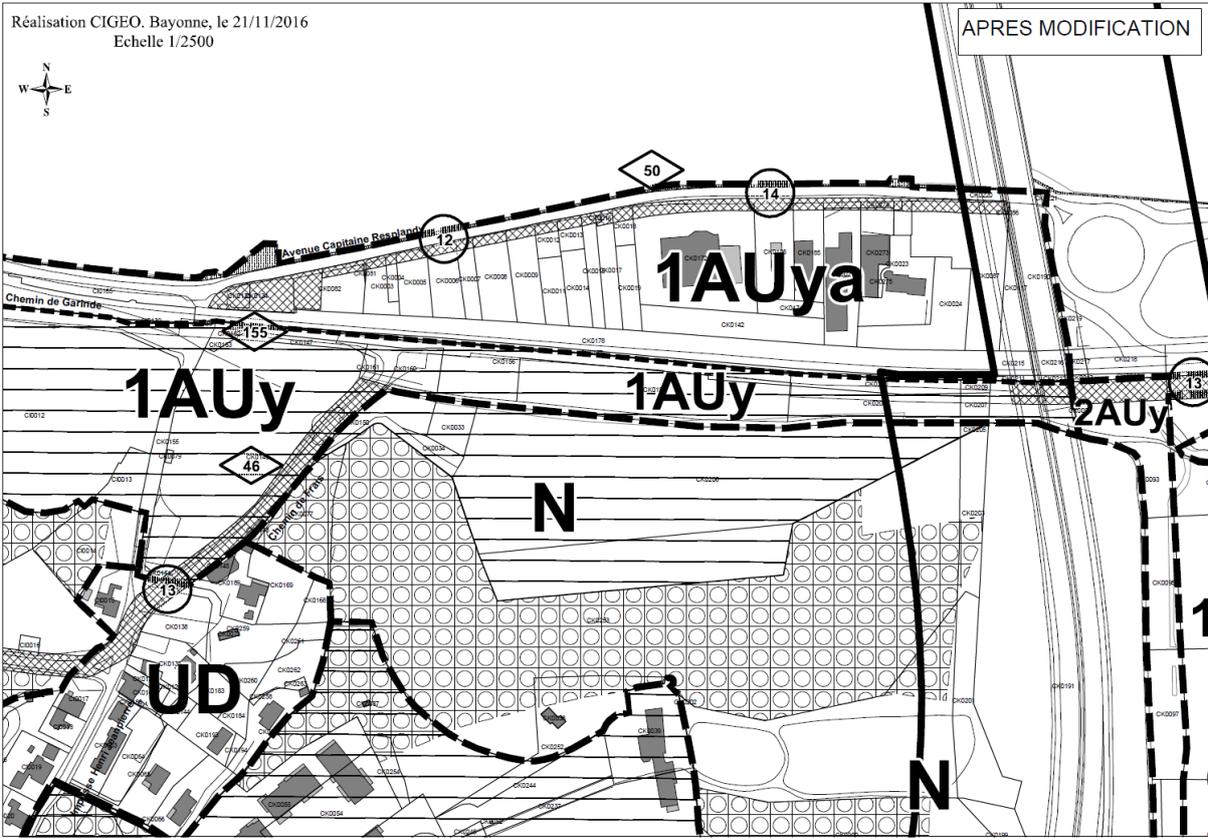
Extrait du zonage actuel (avant modification)







Extrait du nouveau zonage (après modification)



La liste des emplacements réservés sera modifiée en conséquence.

## 2-2 modifications d'ordre graphique

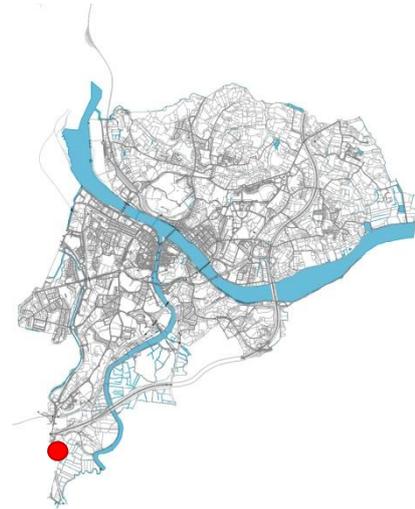
### 2-2.1- modification de la localisation d'espaces recouverts par la trame « plantations à réaliser » dans le document graphique 3B.1 secteur 5 (terrain concession AUDI )

La trame « plantations à réaliser » permet de localiser réglementairement les plantations d'arbres à réaliser sur un site. Elle est positionnée de manière à imposer un paysagement notamment en limite de propriété. Elle n'identifie pas des éléments de paysage ou des espaces à protéger.

Elle diffère en cela de la trame paysagère des espaces repérés aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (ancien article L 123-1-5 al.18).

Dans ce contexte, ne s'agissant pas d'une protection, la modification de la localisation d'un espace recouvert par cette trame entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

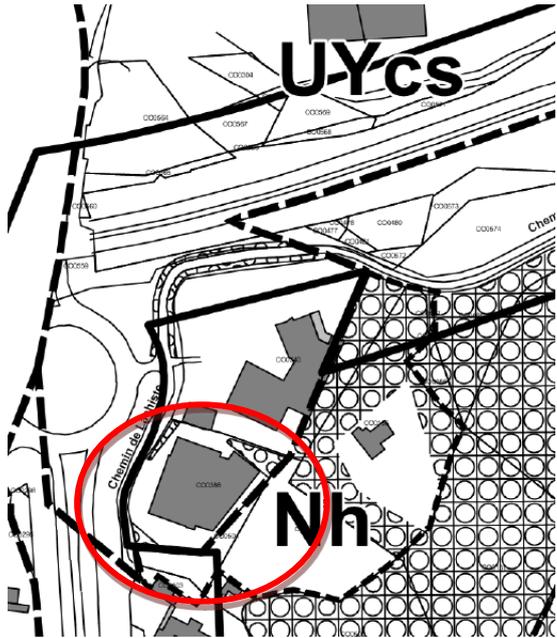
Le terrain en cause supporte actuellement une concession automobile « AUDI » qui souhaite s'agrandir et prévoit une extension de ses ateliers. La marque « AUDI » tend en effet à développer le nouveau marché des véhicules électriques plus proches des normes environnementales. Cependant, la nouvelle gamme de véhicules hybrides et électriques (e-ton) nécessite une zone de réparation et de stockage distincte de celle qui existe, les techniciens spécialement formés pour ce type de véhicules devant intervenir selon des normes constructeurs. A terme, de nouvelles embauches pour promouvoir ce type de produits seront envisagées.



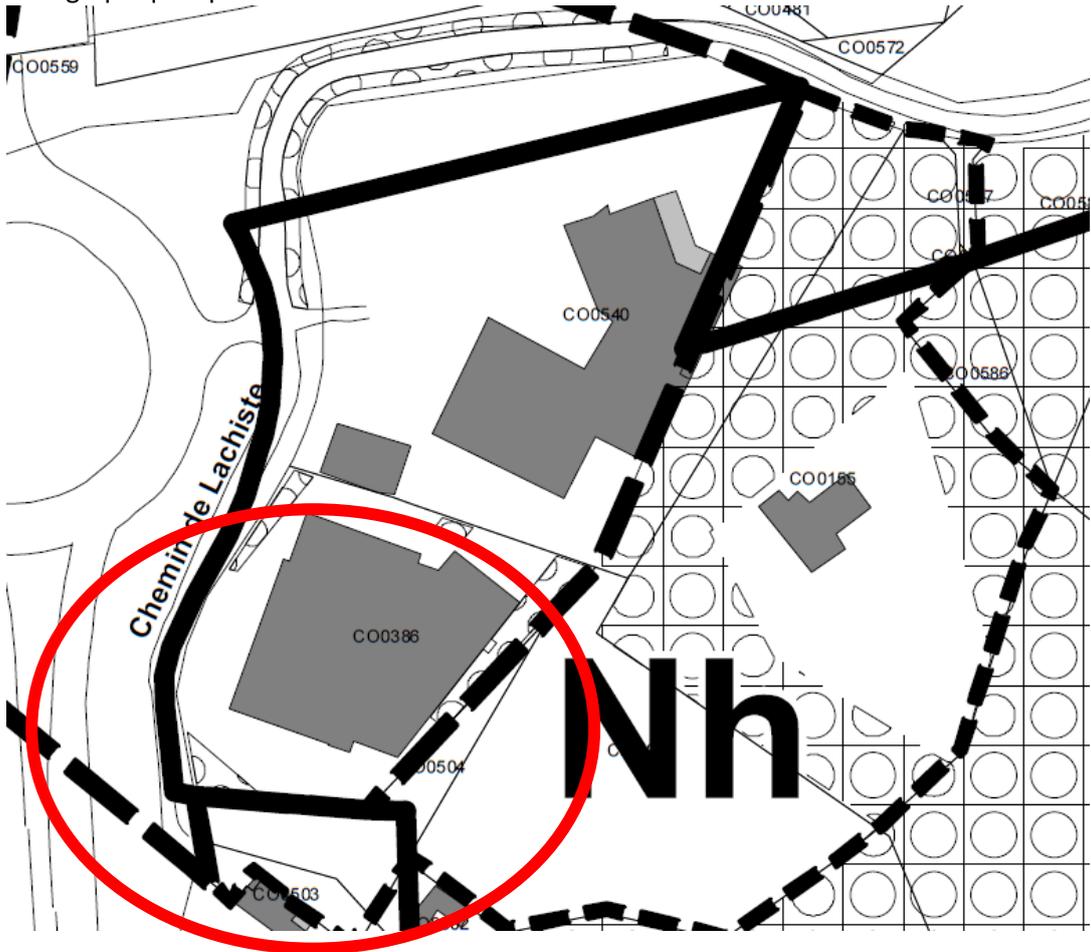
Le maintien et le développement sur la commune de cette activité économique répond aux objectifs affichés dans le PLU et son projet d'aménagement et de développement durable.

L'extension de l'atelier de la concession « Audi » n'est envisageable que dans la partie Nord de la parcelle, limitrophe avec la concession « Volkswagen/Skoda ». Cette partie est actuellement impactée par une trame « plantation à réaliser » qu'il convient donc de déplacer et de relocaliser à surface constante (soit environ 144m<sup>2</sup>). Il est proposé de positionner les plantations en façade Est du terrain de manière à imposer un paysagement (écran végétal) en limite divisoire avec la propriété « Bergounioux/Personnaz ».

Document graphique avant modification



Document graphique après modification



## **2-2.2- Modification des documents graphiques 3B1 secteur 1 et secteur 2**

Le document graphique 3B1 secteur 1 est modifié par la suppression de l'emplacement réservé n°149 situé chemin de Laborde dont le bénéficiaire est la commune de Bayonne.  
Voir paragraphe 2-1.3 ci-dessus.

Le document graphique 3B1 secteur 2 est modifié par la suppression de l'emplacement réservé n°128 situé en aval de la Pièce Noyée dont le bénéficiaire était l'État.  
Voir paragraphe 2-1.3 ci-dessus.

Le document graphique 3B1 secteur 4 est modifié par la réduction de l'emplacement réservé n°46 situé chemin de Frais, dont le bénéficiaire est la commune de Bayonne.  
Voir paragraphe 2-1.3 ci-dessus.

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

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

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

Un état récapitulatif des modifications avec incidence sur la constructibilité a donc été établi pour **vérifier** si le projet de modification simplifiée n°6 s'inscrit dans ces dispositions.

Modification projetée :	Incidence sur la constructibilité de la zone :
Rectification d'une erreur matérielle en zone UB article UB2	Pas d'incidence car servitude de constructibilité limitée instaurée le 21/01/2014 dans le cadre de la modification n° 9
Modification de l'article N2 pour permettre dans le secteur Nh l'aménagement et la restauration des constructions existantes comme cela est déjà prévu dans le restant de la zone N	Pas d'incidence sur la constructibilité de la zone puisque les bâtiments concernés sont préexistants.
Modification de la localisation d'espaces recouverts par la trame « plantations à réaliser »	Pas d'incidence sur la constructibilité de la zone, la relocalisation se faisant à surface constante (144m <sup>2</sup> )
Suppression de l'emplacement réservé n°128	Pas d'impact sur la constructibilité de la zone, les terrains concernés par l'emplacement réservé étant classés en zone 2AU au PLU.
Suppression de l'emplacement réservé n°149	Pas d'impact sur la constructibilité de la zone, les terrains concernés par l'emplacement réservé étant classés en zone N au PLU.
Réduction de l'emplacement réservé n°46	Cette réduction d'emplacement réservé ne réduit pas la constructibilité de la zone 1 AUy, ni de l'augmente de plus de 20%.

**Conclusion :**

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