



# PLU

Ville d'Anglet

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

## 1- RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

PLU révisé approuvé ..... le 14 Juin 2013

Modification simplifiée n°1 adoptée..... le 27 Septembre 2013





<b>OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 .....</b>	<b>1</b>
<b>PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....</b>	<b>2</b>
I. Secteurs d'application de la majoration du coefficient d'occupation des sols .....	2
II. Modification des Emplacements Réservés n°7 et n°8 relatifs à la restauration des ruisseaux du Maharin et de Florence.....	6
III. Rectification de l'article UC13 du règlement, pour le secteur à plan masse n°1 .....	7
IV. Rectification de l'ER n°2 lié à l'aéroport et modification du bénéficiaire .....	7



**COMMUNE D'ANGLET**

**EVOLUTION DU P.L.U. D'ANGLET**

14 Juin 2013.....Approbation du P.L.U.



## OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

Le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune d'Anglet a été approuvé le 14 juin 2013.

L'ordonnance du Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 (art.3) a modifié l'article L.123-13 du code de l'urbanisme permettant de recourir à une procédure de « modification simplifiée ». Les nouvelles dispositions du code prévoient :

- Article L.123-13-1 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.* »
- Article L.123-13-3, alinéa 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.* »

Répondant à ces critères, les changements apportés autorisent une procédure de modification simplifiée du P.L.U. Dans ce cadre, l'agglomération a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée pour :

- Mettre en œuvre des Secteurs d'application du surCOS (art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme)
- Modifier les emplacements réservés n°2, n°7 et n°8 (document règlementaire)
- Rectifier l'article 13 de zone UC1 pour le secteur du Maharin (document règlementaire)

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes :

- Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme : « *La procédure de modification est engagée 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 qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.* »
- Article L.123-13-3, alinéa II du Code de l'Urbanisme : « *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.* »

**Le présent rapport de présentation constitue, après approbation de la modification, un complément à celui contenu dans le P.L.U. d'Anglet approuvé le 14 juin 2013.**

# PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

## ***I. Secteurs d'application du surCOS***

En application de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°1 vise en premier lieu à instaurer de nouvelles dispositions pour la mise en œuvre du surCOS.

Ces dispositions annulent et remplacent celles prises en application des délibérations du 28 juin 2001 du Conseil Municipal et du 20 juillet 2001 adoptée par le Conseil Communautaire, toutes deux relatives au surCOS (on parlait alors de dépassement de COS et non de SURCOS).

L'article L.127-1 du code de l'Urbanisme permet de mettre en œuvre une majoration des droits à bâtir pour les opérations de logements locatifs sociaux. Il a été décidé de choisir une majoration du coefficient d'occupation des sols et non du gabarit ou des autres règles conditionnant la constructibilité.

En effet, les choix opérés en matière de COS, dans l'article 14 des zones urbaines et à urbaniser à court terme, avaient anticipé l'éventualité d'une majoration des COS ultérieure via l'application de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme. Les COS issus du PLU approuvé le 14 Juin 2013 sont donc calibrés pour envisager une majoration de leur calcul. En revanche, les règles de hauteur, de prospect, de recul ont été pensées, dans le PLU de 2004, comme devant rester intangibles, car étant adaptées aux spécificités à leurs contextes urbains actuels et aux évolutions souhaitées et rendues possibles par le PLU. Aucune majoration de ces règles n'a donc été souhaitée en application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme. Quant au gabarit, il n'a pas été réglementé dans le règlement d'urbanisme. A ce titre, il ne peut faire l'objet de majoration, en application du présent PLU.

### **I.1. Exposé des motifs de la modification**

Les délibérations du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire, instaurant le dépassement de COS en 2001 ne présentaient aucune stratégie concernant :

- le seuil de déclenchement (2000 m<sup>2</sup> de SHON, à l'époque, constitue un seuil très élevé, ne permettant pas une production suffisante de logements locatif sociaux ni un essaimage sur tout le territoire communal ni sur tous les types d'opérations, même de petite taille) ;
- le type de bien pris en compte pour le calcul des surfaces (les surfaces commerciales y étaient incluses) ;
- la spatialisation du dépassement de COS (toutes les zones urbaines du PLU étaient concernées).

Le nouveau PLU, approuvé le 14 juin 2013 en Conseil Communautaire a été établi sur la base d'un projet de ville retranscrit au travers du PADD.

Les secteurs de diversité sociale ont également revus dans le cadre de la révision générale du PLU. Le seuil de déclenchement en matière d'obligation de production de logements sociaux a été abaissé à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher. En cohérence avec le PLH et avec les attentes des bailleurs et des porteurs de projets, ce nouveau seuil permet d'encadrer le dispositif et de s'assurer qu'il produira bien l'effet escompté.

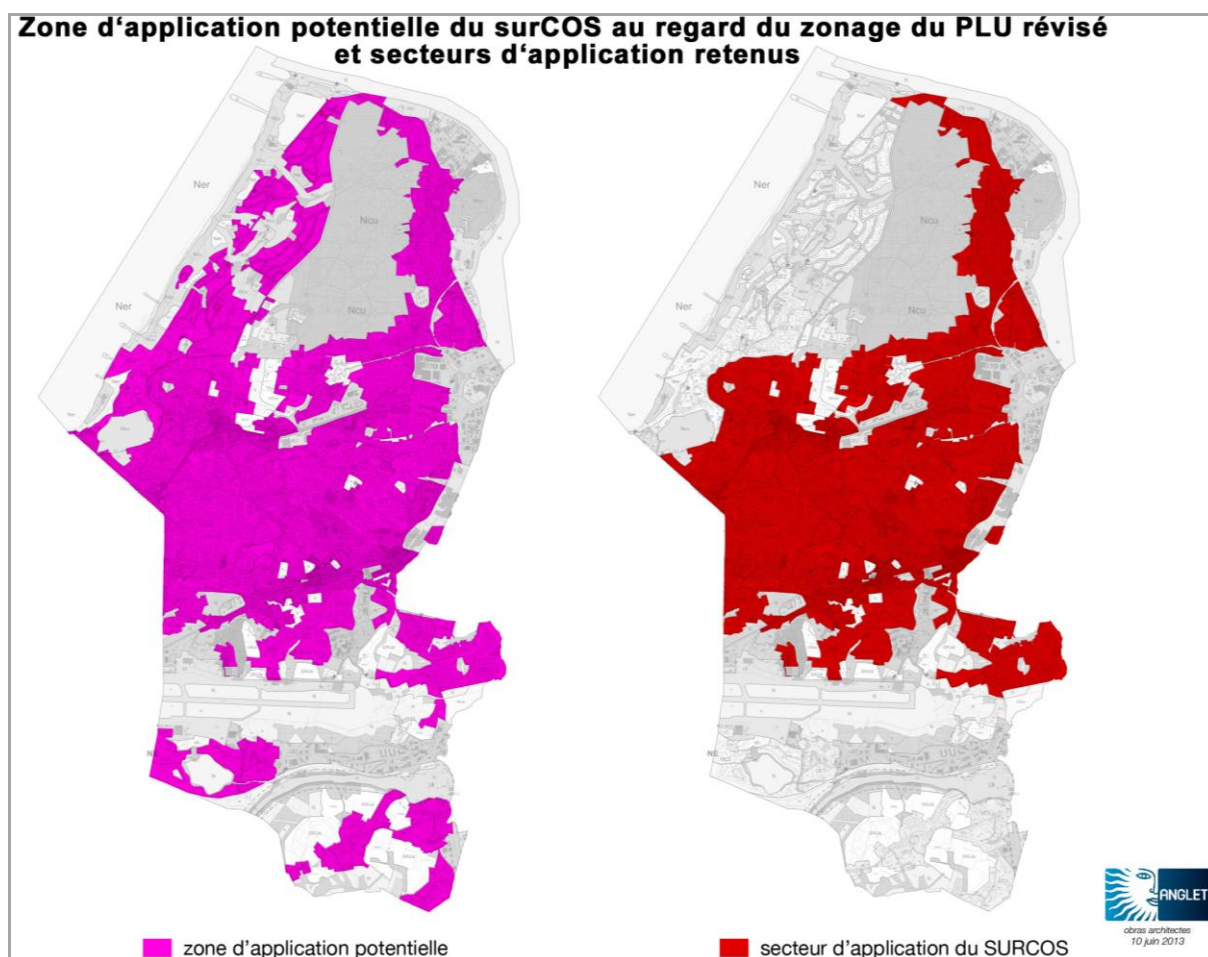
Ce nouveau document constitue une ossature pour la mise en œuvre du nouveau surCOS. Il a donc été décidé d'appliquer le surCOS sur les secteurs les plus centraux :

- lieux d'intensification regroupant des commerces, équipements et desservis par les transports en commun (secteurs UA1 et UA2) ;



- le long des axes structurants de transports en commun (zones UB) ;
- dans certains espaces pavillonnaires organisés autour de pôles de proximité (secteurs UC1 des Cinq-Cantons, de La Rochefoucauld, de Montbrun, de Blancpignon...).

Le nouveau dispositif, à l'image de celui instauré en 2001 aurait pu s'appliquer sur toutes les zones urbaines du nouveau PLU (voir premier plan de la page suivante). Après une analyse approfondie, il a été décidé de ne l'appliquer que dans les zones UA, UB et une partie des zones UC1, dans les quartiers les plus centraux en l'occurrence (voir second plan de la page suivante).



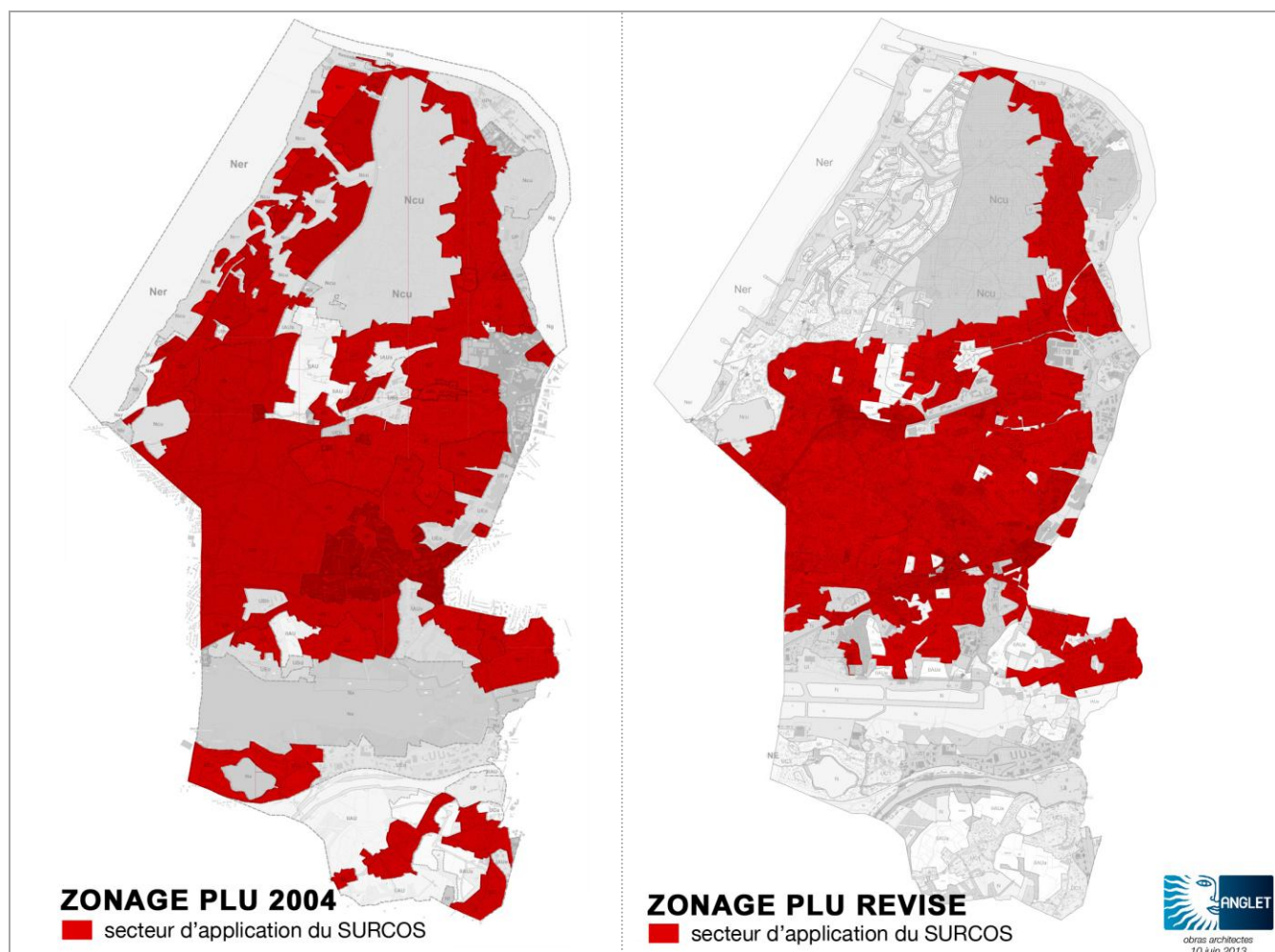
Aujourd'hui, le choix de n'appliquer le surCOS que dans ces espaces répond à plusieurs logiques :

- Intensifier l'urbanisation le long des axes de transports en commun afin de mettre en cohérence les choix effectués en matière d'habitat et de déplacements (et favoriser ainsi le recours aux modes alternatifs) ;
- Accompagner la consolidation du cœur de ville en permettant d'accroître la densité à proximité des services, des commerces, des transports en commun ;
- Eviter de renforcer les problèmes d'enclavement et d'engorgement que connaît le sud du territoire communal ;
- Permettre la mutation de certains espaces pavillonnaires situés à proximité des polarités de quartier ;
- Respecter la Loi Littoral et le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

## **1.2. Nature des modifications apportées**

### **1.2.1. Champ d'application du surCOS**

Si le surCOS instauré en 2001 s'appliquait dans toutes les zones urbaines, le nouveau dispositif ne concernera plus que les zones UA, UB et une partie des zones UC1 (quartiers les plus centraux). De fait, les secteurs soumis à surCOS sont diminués mais vont dans le sens du projet de ville ayant guidé la révision générale du PLU.



### **1.2.2. Modalités de majoration du durCos**

Selon les dispositions du code de l'urbanisme, le surCOS est proportionnel au ratio de logements locatifs sociaux réalisés dans chaque opération.

Il a été choisi de fixer une règle unique et donc commune à tous les secteurs urbains de la commune : la majoration sera donc de 30% par rapport au coefficient d'occupation des sols applicable à la zone ou au secteur. Cette écriture signifie donc que ne seront concernées par cette majoration que les opérations comprenant au minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Ainsi, ce choix est à rapprocher de la mise en œuvre des secteurs de diversité sociale délimités dans le PLU, dont la majoration de COS constituera un levier opérationnel.

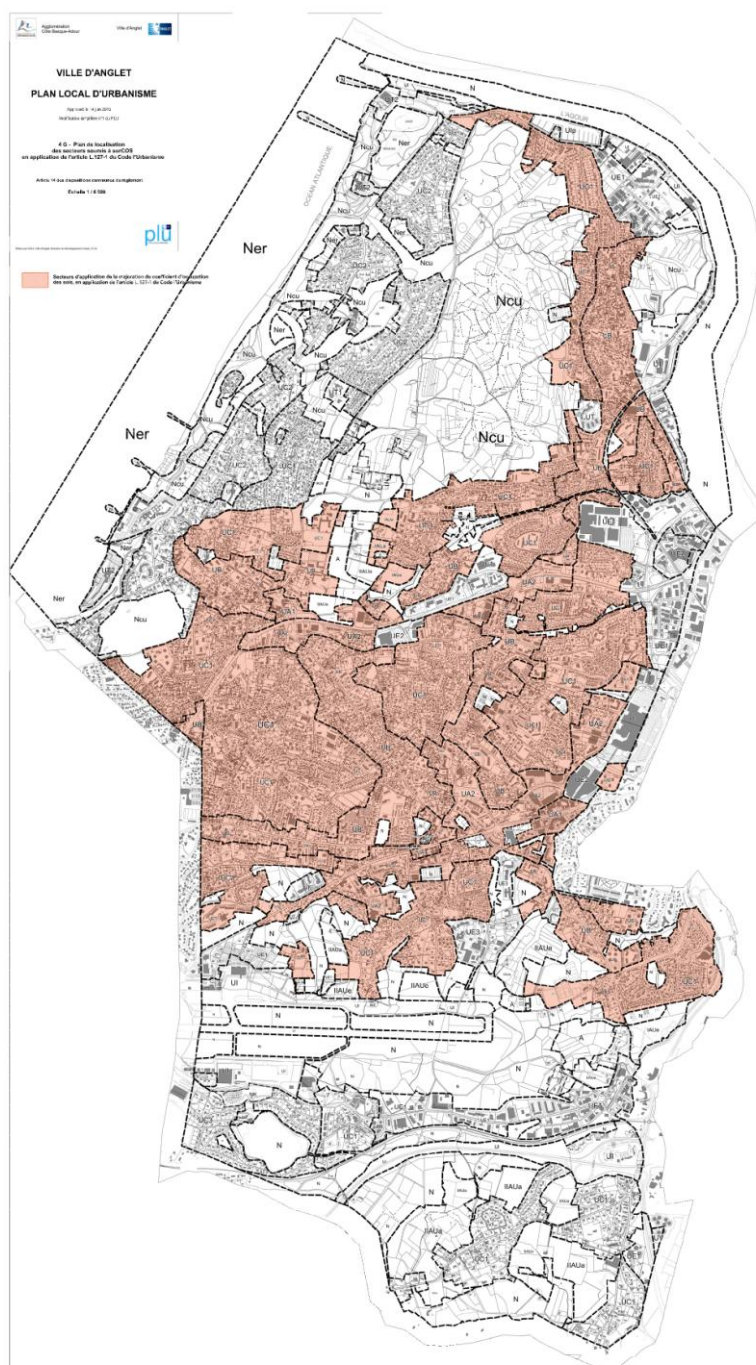
### 1.2.3. Pièces du PLU modifiées

- **Modifications graphiques :**

En ce sens, la pièce « 4G – Plan de localisation des secteurs soumis à surCOS, en application de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme » a été produite et sera annexée au règlement du PLU (voir plan en p.5).

- **Modifications du règlement d'urbanisme :**

Les dispositions communes du règlement seront également complétées comme suit, à l'article 14: « Conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement de la norme résultant de l'application du C.O.S. est autorisé pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux et qui sont concernées par un secteur soumis à surCOS (cf. pièce 4G des annexes du règlement du PLU). »



## **II. Modification des Emplacements Réservés n°7 et n°8 relatifs à la restauration des ruisseaux du Maharin et de Florence**

### **II.1. Exposé des motifs de la modification**

La modification simplifiée n°1 vise également à rectifier le bénéficiaire des emplacements réservés :

- n°7, ayant pour objet la « Restauration du ruisseau du Maharin » sur 14m d'emprise ;
- n°8, ayant pour objet la « Restauration du ruisseau du Florence » sur 14m d'emprise.

Les opérations programmées pour ces deux ruisseaux relèvent de la mise en œuvre des mesures compensatoires prévues dans le dossier Loi sur l'Eau pour le projet d'Ecoquartier du Maharin. A ce titre, le maître d'ouvrage de ces deux aménagements sera la commune et non la Communauté d'Agglomération.

De plus, l'emplacement réservé n°8 prévoyait la réalisation d'un bassin de rétention le long du ruisseau de Florence. Dans la mesure où les bassins ont déjà été réalisés, cette mention n'avait plus lieu d'être.

### **II.2. Nature des modifications apportées**

Ainsi, la commune sera le bénéficiaire des emplacements réservés n°7 et n°8, ce dernier n'ayant plus pour objet la réalisation d'un bassin de rétention.

La pièce « 3.2 – Emplacements réservés » sera modifiée comme suit :

N°	Typologie	Destination	Bénéficiaire	Dimension
1	Voirie	Elargissement de l'Autoroute A63	Etat	
2	Superstructure	Extension Nord des installations aéroportuaires	Syndicat Mixte pour l'aménagement et l'exploitation de l'aéroport	
3	Voirie	Elargissement de la RD810	Conseil Général	35,8m de plateforme entre le giratoire de Bernain et le Carrefour St Jean et 25m Avenue d'Espagne
4	Voirie	Elargissement de l'accès à Baia Park par l'Allée Louis de Foix	Agglomération Côte Basque Adour	12m de plateforme
5	Voirie	Création d'une desserte des terrains à usage d'activités situés sur les coteaux nord de l'aéroport	Agglomération Côte Basque Adour	20m de plateforme
6	Hydraulique	Création d'un bassin de rétention au lieu-dit de Montdeville	Agglomération Côte Basque Adour	
7	Hydraulique	Restauration du Ruisseau du Maharin	Commune	14m d'emprise
8	Hydraulique	Restauration du ruisseau de Florence	Commune	14m d'emprise
9	Hydraulique	Système de rétention des eaux pluviales îlot sud de la ZAC de Hausquette	Agglomération Côte Basque Adour	
10	Hydraulique	Création d'un bassin tampon Allée de l'Empereur	Agglomération Côte Basque Adour	
11	Hydraulique	Création d'un bassin tampon pour les eaux usées Avenue de l'Adour	Agglomération Côte Basque Adour	
12	Hydraulique	Création d'un bassin de rétention - Golf de Biarritz	Agglomération Côte Basque Adour	
13	Hydraulique	Création d'un bassin de rétention Allée du Moura	Agglomération Côte Basque Adour	
14	Hydraulique	Création d'un bassin de rétention Rue des Primevères	Agglomération Côte Basque Adour	
15	Hydraulique	Création d'un bassin d'écrêtement Avenue de Brindos	Agglomération Côte Basque Adour	
16	Hydraulique	Création d'un bassin de rétention – site du Refuge	Agglomération Côte Basque Adour	
17	Voirie	Elargissement de la Rue Jean-Léon Laporte et de la Rue Colas	Commune	25m Rue Jean-Léon Laporte et 15m rue Colas
18	Voirie	Aménagement d'un parc de stationnement à proximité de la Place de la Bécasse	Commune	
19	Voirie	Création d'une place publique Boulevard du BAB, Avenue de Larochefoucauld	Commune	
20	Voirie	Elargissement du Boulevard du BAB	Commune	25m de plateforme entre la ZAC d'Hausquette et la zone d'activités de Pontrits 35m de plateforme sur les autres séquences
21	Voirie	Elargissement de la route de St Pée et redressement du virage Juvigny	Commune	15m de plateforme

### **III. Rectification de l'article UC13 du règlement, pour le secteur à plan masse n°1**

#### **III.1. Exposé des motifs de la modification**

Pour tenir compte des spécificités du projet de l'Ecoquartier du Maharin, un secteur à plan masse a été créé dans le cadre de la révision générale du PLU. Le règlement de la zone UC prévoit un régime dérogatoire pour plusieurs articles et renvoie aux règles dictées par le secteur à plan masse. Cette dérogation a toutefois été oubliée à pour l'article 13.

Il s'agit là d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger.

L'introduction d'une dérogation à l'article 13 de la zone UC pour le secteur à plan masse est nécessaire car le traitement des espaces naturels et paysagers sera réalisé à l'échelle de l'opération (voire en dehors du site) et non à l'échelle de chaque permis.

#### **III.2. Nature des modifications apportées**

Ainsi, l'article 13 de la zone UC sera complété comme suit :

##### **« Pour le secteur à plan de masse n°1 :**

Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations sont définies conformément aux indications portées au plan de masse. »

### **IV. Rectification de l'ER n°2 lié à l'aéroport et modification du bénéficiaire**

#### **IV.1. Exposé des motifs de la modification**

A la demande du Syndicat Mixte pour l'Aménagement et l'Exploitation de l'Aéroport, l'emplacement réservé n°2 a été sensiblement réduit sur la pointe Est de l'aéroport.

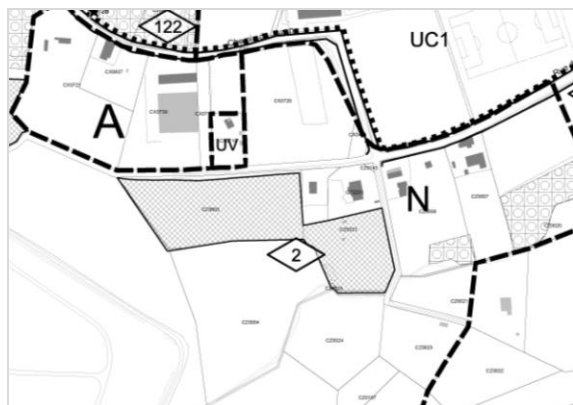
En effet, la délimitation de l'ER n°2 dans ce secteur était trop généreuse et ne se justifiait pas d'un point de vue technique. A ce titre, le Syndicat Mixte a souhaité revoir sa délimitation à l'occasion de la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par ailleurs, le bénéficiaire de l'ER n°2 a été modifié, initialement au profit de l'Etat, cet emplacement réservé à été placé au profit du Syndicat Mixte pour l'Aménagement et l'Exploitation de l'Aéroport.

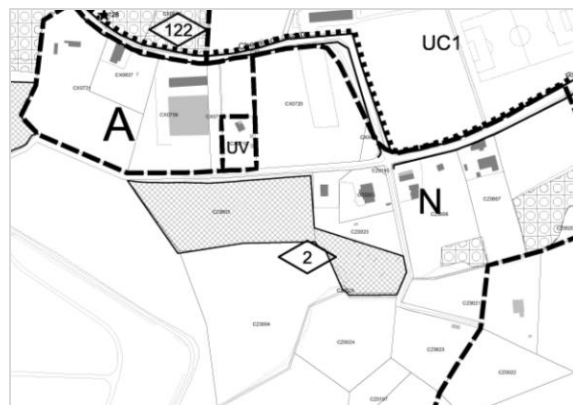
## IV.2. Nature des modifications apportées

- **Modification graphique :**

La pièce « 4A-3 Plan de zonage » a été modifiée pour tenir compte de l'évolution de l'emplacement réservé n°2.



Emplacement réservé n°2 avant modification



Emplacement réservé n°2 après modification

- **Modification de la liste des Emplacements réservés :**

La pièce « 3.2 - Emplacements Réservés » sera modifiée comme suit :

N°	Typologie	Destination	Bénéficiaire	Dimension
1	Voirie	Elargissement de l'Autoroute A63	Etat	
2	Superstructure	Extension Nord des installations aéroportuaires	Syndicat Mixte pour l'aménagement et l'exploitation de l'aéroport	
3	Voirie	Elargissement de la RD810	Conseil Général	35,8m de plateforme entre le giratoire de Bernain et le Carrefour St Jean et 25m Avenue d'Espagne
4	Voirie	Elargissement de l'accès à Baia Park par l'Allée Louis de Foix	Agglomération Côte Basque Adour	12m de plateforme
5	Voirie	Création d'une desserte des terrains à usage d'activités situés sur les coteaux nord de l'aéroport	Agglomération Côte Basque Adour	20m de plateforme
6	Hydraulique	Création d'un bassin de rétention au lieu-dit de Montdeville	Agglomération Côte Basque Adour	
7	Hydraulique	Restauration du Ruisseau du Maharin	Commune	14m d'emprise
8	Hydraulique	Restauration du ruisseau de Florence	Commune	14m d'emprise
9	Hydraulique	Système de rétention des eaux pluviales ilot sud de la ZAC de Hausquette	Agglomération Côte Basque Adour	
10	Hydraulique	Création d'un bassin tampon Allée de l'Empereur	Agglomération Côte Basque Adour	
11	Hydraulique	Création d'un bassin tampon pour les eaux usées Avenue de l'Adour	Agglomération Côte Basque Adour	
12	Hydraulique	Création d'un bassin de rétention - Golf de Biarritz	Agglomération Côte Basque Adour	
13	Hydraulique	Création d'un bassin de rétention Allée du Moura	Agglomération Côte Basque Adour	
14	Hydraulique	Création d'un bassin de rétention Rue des Primevères	Agglomération Côte Basque Adour	
15	Hydraulique	Création d'un bassin d'écrêtement Avenue de Brindos	Agglomération Côte Basque Adour	
16	Hydraulique	Création d'un bassin de rétention - site du Refuge	Agglomération Côte Basque Adour	
17	Voirie	Elargissement de la Rue Jean-Léon Laporte et de la Rue Colas	Commune	25m Rue Jean-Léon Laporte et 15m rue Colas
18	Voirie	Aménagement d'un parc de stationnement à proximité de la Place de la Bécasse	Commune	
19	Voirie	Création d'une place publique Boulevard du BAB, Avenue de Larochevoucauld	Commune	
20	Voirie	Elargissement du Boulevard du BAB	Commune	25m de plateforme entre la ZAC d'Hausquette et la zone d'activités de Pontrits 35m de plateforme sur les autres séquences
21	Voirie	Elargissement de la route de St Pée et redressement du virage Juvigny	Commune	15m de plateforme