



# PLU

Ville d'Anglet

## MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3

### **A. EXPOSE DES MOTIFS**

PLU révisé approuvé .....le 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





# **SOMMAIRE**

<b>1/ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU .....</b>	<b>1</b>
<b>2/ NATURE DES MODIFICATIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>3/ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1/ MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME.....</b>	<b>5</b>
3.1.1/ Définitions du règlement .....	5
3.1.2/ Dispositions communes du règlement .....	11
3.1.3/ Règlements de zones .....	16
<b>3.2/ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>23</b>
<b>3.3/ MODIFICATIONS ET CREATION DE SECTEURS A PLAN DE MASSE.....</b>	<b>27</b>
3.3.1/ Modification du secteur à plan de masse de «BOVERO» .....	27
3.3.2/ Modification du secteur à plan de masse d'«AGUILERA» .....	32
3.3.3/ Création d'un secteur à plan de masse pour le projet «CŒUR DE VILLE».....	36
<b>3.4/ RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE DANS LE SECTEUR DE MELVILLE LYNCH</b>	<b>45</b>



## 1/ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3 du PLU

La modification simplifiée n° 3 du PLU mise en œuvre a pour objectif :

- de clarifier la rédaction de certains articles et/ou définitions du règlement d'urbanisme du PLU modifié le 13 avril 2016,
- d'ajuster, suite à une erreur matérielle, les contours des secteurs UC1, UE1 et IAUE au regard du périmètre de la ZAC Aritxague Melville Lynch et reporter ce même périmètre sur l'orientation d'aménagement,
- de supprimer les emplacements réservés n°118, 154 et 165,
- de modifier les secteurs à plan de masse « BOVERO » (secteur à plan de masse 4C-4) et « AGUILERA » (secteur à plan de masse 4C-8),
- de créer un secteur à plan de masse pour le projet «Cœur de Ville» (secteur à plan de masse 4C-12).

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 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:

- Modification de l'orientation d'aménagement de Melville Lynch, pièce 2.B-Orientations d'Aménagement,
- Modification du règlement, pièce 3.1-Règlement d'Urbanisme,
- Modification du tableau des emplacements réservés, pièce 3.2- Emplacements réservés,
- Modification des plans de zonage 4A-2, 4A-3, 4A-4 et 4A-5,
- Modification des secteurs à plan de masse 4C-4 et 4C-8, et création d'un secteur à plan de masse 4C-12.

**Les autres dispositions du PLU restent inchangées.**

## **2/ NATURE DES MODIFICATIONS**

Les modifications concernent :

- Le rapport de présentation (pièce 1 du PLU),
- L'orientation d'aménagement de Melville Lynch (pièce 2B du PLU),
- Le règlement d'urbanisme (pièce 3.1 du PLU),
- Le tableau des emplacements réservés (pièce 3.2 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 document exposant l'objet et les motivations de la modification simplifiée n°3 du PLU.

### **MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE MELVILLE LYNCH**

Suite à une erreur matérielle, l'orientation d'aménagement de Melville Lynch est modifiée pour tenir compte de l'évolution de son périmètre en partie Sud. Seul le plan est modifié, les éléments textuels restent inchangés.

### **MODIFICATION DU REGLEMENT**

Les modifications suivantes sont apportées au règlement d'urbanisme :

- Précision et/ou rectification de certaines définitions : Accès, Hauteur, Limite séparative, Ouvrages techniques, Pleine Terre, Recul par rapport aux voies et emprises publiques, Sol naturel, Terrain d'Assiette du projet, Voies et emprises publiques,
- Suppression de certaines notions : Constructions accessoires, Façade active,
- Modification des règles des Dispositions Communes : articles 1, 2, 6, 7, 10, 11, 12, 13,
- Modification des règles de la zone UA : paragraphe introductif, article 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13,
- Modification des règles de la zone UB : article 7, 11,
- Modification des règles de la zone UC : articles 7, 9,
- Modification des règles de la zone UT : article 7,
- Modification des règles de la zone IAU : articles 7, 9, 11.

### **MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les modifications suivantes sont apportées au tableau des emplacements réservés (ER) :

- Suppression de l'ER n°118 relatif à l'élargissement de la rue de la Peña,
- Suppression de l'ER n°154 relatif à la réalisation d'un équipement culturel de quartier (avenue des Pyrénées),
- Suppression de l'ER n°165 relatif à la création d'une liaison douce entre la rue de Chassin et la rue des Cinq Cantons

## **MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les modifications suivantes sont apportées aux documents graphiques :

- Modifications du plan de zonage 4A-2 et du plan d'assemblage 4A-5, pour la suppression des emplacements réservés n°118, 154 et 165,
- Modifications du plan de zonage 4A-3 et du plan d'assemblage 4A-5, pour l'intégration du périmètre du secteur à plan de masse n°12 relatif au projet «CŒUR DE VILLE» et de la modification du périmètre du secteur à plan de masse de « BOVERO »
- Modifications du plan de zonage 4A-4 et du plan d'assemblage 4A-5, pour l'ajustement des secteurs UC1 et IAUE au regard du périmètre de la ZAC Aritxague Melville Lynch,
- Modification du secteur à plan de masse n°4 relatif au projet «BOVERO», pièce 4C-4
- Modification du secteur à plan de masse n°8 relatif au projet «AGUILERA», pièce 4C-8
- Création d'un secteur à plan de masse n°12 pour le projet «CŒUR DE VILLE», pièce 4C-12,

**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°3 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.

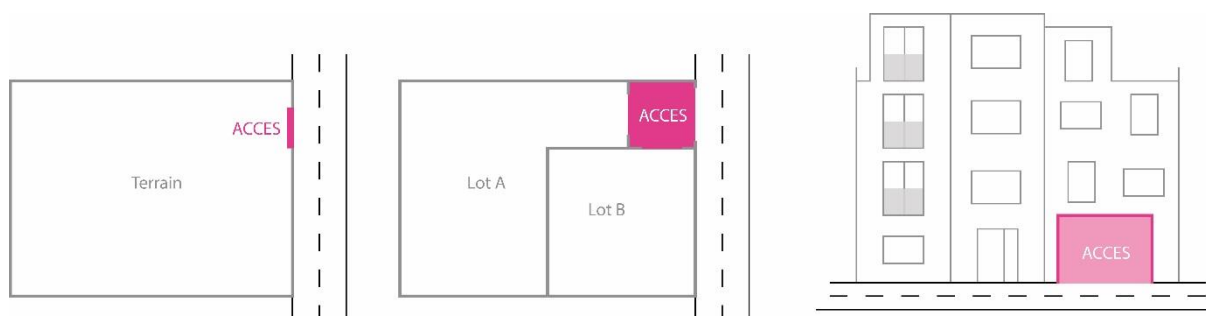
#### **3.1.1/ Définitions du règlement**

##### **3.1.1.1/ Précisions et/ou rectifications dans la rédaction de certaines définitions**

#### **Définition de «Accès»**

Afin de clarifier et d'illustrer la définition de « Accès » des schémas ont été ajoutés. Ces schémas ne présentent pas de valeur réglementaire, ils illustrent des exemples d'accès, qui ne sont toutefois pas exhaustifs dans leurs représentations ni dans la diversité des cas de figures possibles.

Ainsi, l'intégration des schémas suivants est proposée à la fin de la définition :



*Le schéma ne présente pas de valeur réglementaire, il a vocation à illustrer l'expression de la règle*

#### **Définition de «Hauteur»**

La hauteur des constructions à toiture plate est calculée au niveau de l'acrotère, mais à l'usage il s'avère que certains pétitionnaires voulant profiter au maximum de leurs surfaces cherchent à disposer des

éléments au-dessus du toit (exemple des pergolas) tout en respectant la règle de hauteur au niveau de l'acrotère.

La référence à la hauteur au niveau de l'acrotère est couramment utilisée dans les PLU mais afin de la clarifier et d'éviter tout contournement de la règle il est proposé de préciser que le calcul de la hauteur se fait à l'acrotère ou tout élément situé au-dessus du toit.

A l'inverse les dérogations à cette règle sont listées dans le PLU mais au vu des évolutions techniques et notamment en matière d'énergies renouvelables dont les équipements peuvent être disposés sur le toit, il est proposé d'introduire la formule plus générique d' « ouvrages techniques » plutôt qu'une liste non exhaustive.

Par ailleurs, pour plus de clarté, il est précisé que la hauteur de la construction se calcule par rapport au terrain naturel sous l'emprise de la construction. À noter que le terme de « sol naturel » est remplacé par « terrain naturel » (voir justification plus bas).

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

#### Hauteur

*La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du ~~sol~~ terrain naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :*

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse *ou tout élément situé au dessus du toit.*

*Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages ~~techniques de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseurs~~ dans la limite de 2 mètres.*

*La hauteur de la construction se calcule par rapport au terrain naturel sous l'emprise de la construction.*

#### Définition de «Limite séparative»

La marge de recul exigée pour l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives (article 6) doit s'appliquer à compter de la limite séparative existante et non à partir de l'alignement futur issu de l'éventuelle acquisition foncière liée à la mise en œuvre d'un emplacement réservé ou d'un alignement.

Ainsi, il est proposé de supprimer la mention ci-dessous :

#### Limite séparative

*La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ~~ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.~~*

*Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :*

*1- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après) : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.*

*2- Les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.*

*Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.*

### **Définition de «Ouvrages techniques»**

Il est proposé de clarifier la définition d' « Ouvrages techniques » en précisant que les locaux d'ordures ménagères sont bien considérés comme étant des ouvrages techniques.

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

#### Ouvrages et installations techniques

*Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, locaux d'ordures ménagères, etc...).*

*Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.*

### **Définition de « Pleine Terre »**

Le PLU d'Anglet et le Zonage Pluvial de l'Agglomération imposent tous deux une obligation de Pleine Terre, mais leurs définitions n'étant pas tout à fait identiques, il est proposé pour plus de clarté d'harmoniser la définition du PLU avec celle du Zonage Pluvial de l'agglomération.

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

#### Pleine Terre

*Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du ~~sol~~ terrain naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.*

*~~Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.~~*

*Dans le cas des secteurs à plan de masse institués par le règlement, les obligations en matière de pleine terre ne s'appliquent pas aux terrains couverts. (projet de Modification simplifiée n°3)*

### **Définition de « Recul par rapport aux voies et emprises publiques »**

La définition du recul par rapport aux voies et emprises publiques a été clarifiée et modifiée à la marge afin de faire en sorte que les projets de constructions, et non plus uniquement les nouvelles constructions, soient concernés par les règles de recul. En effet, le terme de nouvelle peut-être source d'interprétation notamment concernant les extensions de bâtiments existants.

Pour s'assurer du respect de la règle de recul et des effets d'alignements attendus, il est proposé que la règle de recul soit mesurée en tout point de la construction et non plus au nu de la façade. Car de plus en plus de constructions contemporaines proposent des éléments d'habillage des façades (type résilles, doubles peaux, ...) pour lesquels l'application de la règle peut présenter des difficultés. La formulation proposée cherche à clarifier ce point.

La marge de recul exigée pour l'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 7) doit s'appliquer à compter de la limite existante et non à partir de l'alignement futur issu de l'éventuelle acquisition foncière liée à la mise en œuvre d'un emplacement réservé. La suppression du troisième paragraphe est ainsi proposée.

Enfin, dans le but d'harmoniser les assouplissements apportés aux articles 6 et 7, il est proposé de permettre le dépassement de la limite par les débords de toits, balcons ou tout autre élément de modénature sur une profondeur de 1m maximum

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

*Recul par rapport aux voies et emprises publiques (R1)*

*Dans le présent règlement, le recul imposé aux constructions par rapport à la voie est appelé « R1 ».*

*Il correspond au retrait imposé aux ~~nouvelles~~ projets de constructions en bordure d'une voie, à l'exception de la surélévation des constructions existantes. (Modification simplifiée n°2, projet de Modification simplifiée n°3)*

*La règle de recul est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et ~~le nu de~~ la façade de la construction à édifier, en tout point de la construction. (projet de Modification simplifiée n°3)*

*~~En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.-~~ (projet de Modification simplifiée n°3)*

*Les débords de toits, balcons ou tout autre élément de modénature peuvent dépasser la limite de retrait sur une profondeur de 1m maximum. (projet de Modification simplifiée n°3)*

**Définition de «Sol naturel»**

La notion de « Terrain naturel » est plus fréquemment employée que celle de « Sol naturel ». Pour une meilleure compréhension, il est donc proposé de reformuler sa définition ainsi que de remplacer le terme de « Sol naturel » par celui de « Terrain naturel » tant dans les définitions du règlement que dans le corps du règlement (voir partie suivante sur les modifications réglementaires).

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

*Sol Terrain naturel*

*~~Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.~~*

*Sol tel qu'il existe au moment de la présentation du dossier de demande d'autorisation de construire, préalablement à la réalisation des travaux d'aménagement liés au projet présenté. (projet de Modification simplifiée n°3)*

La notion de *sol naturel* étant employée dans les définitions de « Hauteur » et « Pleine terre », le mot « sol » y est substitué par le mot « terrain ».

## **Définition de «Terrain d'assiette du projet»**

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. Il est proposé de supprimer les références excluant les surfaces en emplacement réservé du calcul des droits à bâtir.

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

### Terrain d'assiette du projet

*Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.*

*L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. ~~De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière du projet telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé. (projet de Modification simplifiée n°3)~~*

*~~Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. (projet de Modification simplifiée n°3)~~*

## **Définition de « Voies et emprises publiques »**

Afin de clarifier l'application de la règle, il est proposé de préciser que la règle ne s'applique qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique des véhicules terrestres motorisés, afin de ne pas imposer cette obligation aux voies piétonnes privées par exemple qui contraindraient fortement la constructibilité des terrains.

Par ailleurs, la modification simplifiée n°2 avait supprimé de cette définition les voies de desserte interne des opérations, supprimant ainsi l'obligation de respect de la règle de recul par rapport à ces dernières. Mais le second paragraphe de cette définition avait été conservé par erreur, il s'agit donc de le supprimer également afin de corriger cette erreur matérielle.

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

### Voies et emprises publiques

*Les voies se définissent en deux catégories :*

- *les voies publiques,*
- *les voies privées ouvertes à la circulation publique **des véhicules terrestres motorisés.** (Modification simplifiée n°2 **et projet de Modification simplifiée n°3)***

*~~Les règles faisant référence à l'expression "voies et emprises publiques" s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer, ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de~~*

~~desserte interne du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement. (projet de Modification simplifiée n°3)~~

*La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.*

### 3.1.1.2/ Suppression de certaines définitions

#### **Définition de «Construction accessoires»**

Le terme de « Construction accessoires » finalement peu employé dans le corps du règlement est source d'interprétation et pose des difficultés en matière d'instruction.

Ce terme n'est en effet employé qu'en 3 occasions :

- article 2 des dispositions communes, concernant les secteurs soumis à risques naturels,
- article 7 de la zone UC, pour les terrains jouxtant les golfs et le lac de Chiberta,
- article 7 de la zone UT, pour les terrains jouxtant les golfs et le lac de Chiberta.

Il est par ailleurs difficile de définir clairement et de manière exhaustive ce qui relève des constructions ou des constructions accessoires.

Il est proposé de supprimer la notion de « Construction accessoire » et de soumettre toutes les constructions aux mêmes règles.

#### **Définition de «Façade active»**

La notion de « Façade active » est sujette à interprétation et contraint fortement les projets sans pour autant créer le saut qualitatif attendu par ce dispositif en matière architecturale ou dans l'interaction entre espaces publics et privés.

Il est donc proposé de supprimer la notion de « Façade active ».

Pour en limiter les effets de cette suppression, la modification simplifiée introduit l'interdiction de créer des façades aveugles sur limites de voies ou emprises publiques pour les zones UA et UB (art.11).

### 3.1.2/ Dispositions communes du règlement

#### **Constructions et installations interdites dans une bande de 6m de part et d'autre des cours d'eaux (art. DC 1)**

Le PLU d'Anglet et le Zonage Pluvial de l'Agglomération imposent tous deux une obligation de recul de 6m par rapport aux cours d'eau, mais les obligations n'étant pas tout à fait identiques, il est proposé d'harmoniser la règle du PLU avec celle du Zonage Pluvial de l'agglomération dont la rédaction est plus précise.

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

*Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 6 mètres de part et d'autre ~~du pied de berge d'un cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert des rives des cours d'eau,~~ publics ou privés, à l'exception de celles qui sont directement liées et nécessaires à la circulation piétonne ou cyclable. (projet de Modification simplifiée n°3)*

#### **Suppression de la référence aux « constructions accessoires » (art. DC 2)**

Comme indiqué en partie [3.2.1.2/](#) il est proposé de supprimer la notion de « construction accessoire », notion peu employée dans le règlement et dont la distinction n'a finalement que peu d'intérêt.

Ainsi, la formulation suivante est proposée pour le 5<sup>ème</sup> paragraphe :

*- Dans les **secteurs soumis à des risques naturels** et identifiés dans les documents graphiques du règlement, il est rappelé que les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation d'ouvrages publics d'intérêt général ~~et de leurs constructions accessoires~~ ou à l'extension des habitations existantes, sans toutefois excéder 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. (projet de Modification simplifiée n°3)*

#### **Constructions concernées par les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques (art. DC 6)**

Le PLU indique que la règle de recul « *ne s'applique qu'aux constructions ou ouvrages s'élevant à plus de 60 cm du sol naturel, à l'exception des bassins des piscines ...* ». La jurisprudence ayant démontré que la référence aux 60cm n'avait pas de fondement réel, il est proposé de supprimer cette mention.

Ainsi, la formulation suivante est proposée pour le 1<sup>er</sup> paragraphe :

*La règle de recul (R1) ne s'applique ~~qu'aux constructions ou ouvrages s'élevant à plus de 60 cm du sol naturel, à l'exception des pas aux~~ bassins des piscines qui doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites des voies publiques ou privées et des emprises publiques. (projet de Modification simplifiée n°3)*

#### **Constructions concernées par les règles de retrait par rapport aux limites séparatives (art. DC 7)**

De même qu'à l'article DC 6, le PLU indique que la règle de retrait « *ne s'applique qu'aux constructions ou ouvrages s'élevant à plus de 60 cm du sol naturel, à l'exception des bassins des piscines ...* ». La jurisprudence

ayant démontré que la référence aux 60cm n'avait pas de fondement réel, il est proposé de supprimer cette mention.

De plus, les dérogations prévues par l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme n'étant pas correctement rédigées dans le PLU, une réécriture est proposée pour une plus grande clarté.

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

*La règle de retrait (R2) ne s'applique ~~qu'aux constructions ou ouvrages s'élevant à plus de 60 cm du sol naturel, à l'exception des pas aux bassins des piscines qui doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.~~ (projet de Modification simplifiée n°3)*

*Une implantation différente de celle applicable dans la zone en cause peut être admise ou imposée :*

- *si elle est nécessaire à la sauvegarde d'arbres faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'urbanisme ;*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.*

*Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute l'unité foncière restante après détachement des lots à bâtir.*

*Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot. (projet de Modification simplifiée n°3)*

#### **Conditions de mesure de la règle de hauteur (art. DC 10.1)**

Comme indiqué en partie [3.2.1.1/](#) il est proposé de remplacer la notion de « sol naturel » par celui de « Terrain naturel » tant dans les définitions du règlement que dans le corps du règlement.

Ainsi, la formulation suivante est proposée pour le 3<sup>ème</sup> paragraphe :

*La règle de hauteur est exprimée en nombre de niveaux à partir du niveau du rez-de-chaussée et en mètre à partir du niveau du ~~sol~~ terrain naturel. (projet de Modification simplifiée n°3)*

#### **Constitution et hauteur des clôtures (art. DC 11.4)**

Le Rapport de présentation additif de la modification n°1 du PLU était venu préciser les règles relatives aux clôtures de manière à les rendre plus qualitatives et rechercher un traitement différent le long des voies et emprises publiques, pour notamment préserver des perméabilités visuelles.

Le document indiquait :

*S'agissant des clôtures, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions des dispositions communes à toutes les zones est revu afin de **mieux encadrer l'édification ou la transformation des clôtures sur rue.***

*La règle précise dorénavant les hauteurs maximales le long des voies et emprises publiques (pour conserver un rapport entre le bâti et la rue) et celles sur limites séparatives (intimité des jardins privés). L'objectif est également d'interdire la réalisation de mur maçonné trop haut car inadaptée au paysage urbain de la « ville jardin » d'Anglet.*

Aujourd'hui, la ville est confrontée à des demandes d'autorisations pour la réalisation de clôtures sur rue composées d'un mur plein d'une hauteur d'1m, surmonté de dispositifs prétendument à claire-voie car composés de lamelles de bois ou autres matériaux ajourés de quelques millimètres. Afin de mieux retranscrire dans le règlement le résultat attendu pour les clôtures sur rue, il est proposé d'ajouter que le dispositif à claire-voie devra laisser passer le regard.



Pour ce qui est des clôtures sur limite séparative, il est proposé de clarifier les modalités de calculs en se basant sur le terrain le plus bas entre les deux fonciers. Car en effet, dans l'hypothèse inverse ce dernier aurait été confronté à un mur de clôture plus haut en cas de déclivité importante entre les deux fonciers.

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

*Les clôtures sont par leur forme et leurs dimensions, proportionnées aux constructions et ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.*

*La hauteur de clôture à l'alignement mesurée à partir du niveau de la voie ne peut dépasser 1,50 mètre. Elle est constituée :*

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, *laissant passer le regard. (projet de Modification simplifiée n°3)*
- soit d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis la voie).

*Une hauteur supérieure peut être autorisée pour assurer la mise en œuvre de dispositifs de sécurité à claire-voie évitant le basculement (type garde-corps), dans la limite de 1,10 mètre.*

*La hauteur de clôture sur limites séparatives ne peut dépasser 2 mètres.*

*La hauteur de clôture se calcule par rapport au terrain le plus bas entre les deux fonciers. (projet de Modification simplifiée n°3)*

#### **Appareils de ventilation et de climatisation (art. DC 11.6)**

Concernant les appareils de ventilation et de climatisation, il est proposé d'apporter une précision indiquant que ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, et ce dans le cas où ils seraient scellés au mur ou posés au sol.

Ainsi, la formulation suivante est proposée pour le 2<sup>ème</sup> paragraphe :

*Les appareils de ventilation et de climatisation, qu'ils soient scellés ou posés, sur un mur ou au sol, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. (projet de Modification simplifiée n°3)*

#### **Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (art. DC 12)**

##### Paragraphe introductif :

Il est proposé de supprimer le premier paragraphe listant les types de projets soumis aux obligations en matière de stationnement. La liste est non exhaustive et redondante par rapport aux règles détaillées en partie 12.2.1 des dispositions communes du règlement.

Toutefois, de la même manière que pour l'article DC 7 (voir plus haut), les dérogations prévues par l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme n'étant pas correctement rédigées dans le PLU, une réécriture est proposée pour une plus grande clarté.

Ainsi, la formulation suivante est proposée pour le dernier point :

*Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :*

- ~~– tout projet de construction nouvelle,~~
- ~~– tout projet d’extension d’une construction existante de plus de 40m<sup>2</sup>,~~
- ~~– tout changement de destination d’une construction existante,~~
- ~~– toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à destination d’habitation~~
- ~~– à toute l’unité foncière restante après détachement des lots à bâtir. (projet de Modification simplifiée n°3)~~

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s’appliquent à chaque lot. (projet de Modification simplifiée n°3)

#### Partie 12.2 Nombre de places de stationnement automobile :

Pour plus de clarté, il est proposé de préciser les dimensions des places longitudinales.

Par ailleurs, une marge de manœuvre avait été introduite quant aux dimensions des places de stationnement, pour celles notamment réalisées en ouvrage. À l’usage il s’avère que cette souplesse est fréquemment requise par les porteurs de projets, rendant les places de stationnement moins fonctionnelles. Il est donc proposé de supprimer cette possibilité de manière à ce que les places de stationnement aient des dimensions suffisantes et adaptées à leur usage.

Ainsi, la formulation suivante est proposée pour le dernier point :

*La place de stationnement doit faire à minima 2,50 mètres de large sur 5 mètres de long. La place longitudinale doit faire 2m de large sur 5,50m de long. ~~Une largeur différente pourra être toutefois acceptée sur 20% maximum des places de stationnement sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,40m de large.~~ (projet de Modification simplifiée n°3)*

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière d’espaces libres et plantations (art. DC 13)**

De la même manière que pour les articles [DC 7](#) et [DC 12](#) (voir plus haut), les dérogations prévues par l’article R.123-10-1 du Code de l’urbanisme n’étant pas correctement rédigées dans le PLU, une réécriture du premier paragraphe est proposée pour une plus grande clarté, ainsi que la suppression du troisième paragraphe.

Le second paragraphe dispose qu’il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d’autorisation d’urbanisme, sauf s’il y a démolition préalable de l’existant. Par le terme « existant » est entendue la démolition totale ou partielle de la dalle. Pour plus de clarté, il est proposé de le préciser en fin de paragraphe.

L’article DC 13 prévoit que dans toutes les zones, la marge de recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée sous forme de pleine terre pour au moins la moitié de la largeur du bâti. L’objectif étant de conserver l’ambiance de ville jardin caractérisant Anglet et d’éviter une généralisation de l’imperméabilisation de la marge de recul avant du terrain, opérée le plus souvent pour les besoins en stationnement au détriment de l’ambiance de la rue.

Cette obligation, intéressante pour le paysage de la rue, peut sembler trop précise dans son écriture et très contraignante dans sa mise en œuvre. Il est donc proposé de maintenir cette intention mais d’apporter un peu de souplesse en imposant la réalisation d’une bande paysagère de 3m minimum en cas d’implantation en retrait sur à minima la moitié du linéaire de la façade du terrain et non plus de la construction. Même si

le terme de pleine terre est remplacé par celui de bande végétale dans le cas présent, il n'en demeure pas moins que les obligations en matière de pleine terre devront également être respectées.

Concernant les aires de stationnement, l'obligation de planter un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur demeure, mais il est proposé de permettre leur plantation sous la forme de bosquet sur le terrain.

Ainsi, les ajustements suivants sont proposés :

~~Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute l'unité foncière restante après détachement des lots à bâtir.~~

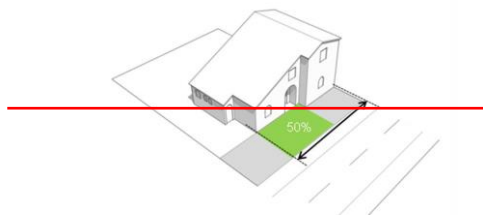
*Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot, à l'exception du secteur IAUe où la pleine terre est appréciée à l'échelle de l'ensemble de l'opération. (projet de Modification simplifiée n°3)*

*Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, sauf s'il y a démolition préalable de l'existant (dalle). (projet de Modification simplifiée n°3)*

*Les coefficients de pleine terre à respecter sont ceux prévus dans chaque zone. Dans le cas des secteurs à plan de masse institués par le règlement, les obligations en matière de pleine terre ne s'appliquent pas aux terrains concernés par ces derniers.*

~~Le coefficient de pleine terre est également applicable aux terrains issus de divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à l'exception du secteur IAUe où la pleine terre est appréciée à l'échelle de l'ensemble de l'opération. (projet de Modification simplifiée n°3)~~

~~Le recul observé par rapport aux voies (R1) devra être traité en surface de pleine de terre pour au moins la moitié du linéaire de la façade de la construction où s'applique le recul R1. (projet de Modification simplifiée n°3)~~



*Les schémas ne présentent pas de valeur réglementaire, ils ont vocation à illustrer l'expression de la règle.*

*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. (projet de Modification simplifiée n°3)*

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres d'un espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.*

*Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur créées. Ces arbres peuvent être intégrés sous la forme d'un bosquet sur le terrain. (projet de Modification simplifiée n°3)*

*Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.*

### 3.1.3/ Règlements de zones

#### 3.1.3.1/ Zone UA

##### **Référence au secteur à plan de masse n°12 « Cœur de Ville » créé via la présente modification simplifiée (paragraphe introductif, art. 6, 7, 8, 9, 10, 13)**

La présente modification simplifiée vise la création du secteur à plan de masse n°12 « Cœur de Ville » (voir justification en partie 3.2.5/). Il est donc proposé d'introduire une référence au secteur à plan de masse en question dans chacun des articles de la zone UA concernés.

Ainsi, les modifications suivantes sont proposées :

##### Paragraphe introductif :

Elle intègre ~~7~~ 8 secteurs à plan de masse situés le long de l'Avenue de Bayonne. (projet de Modification simplifiée n°3)

##### Article UA 6 :

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

Les constructions sont implantées conformément aux indications d'implantation portées au plan de masse établi pour chacun des ~~7~~ 8 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. (projet de Modification simplifiée n°3)

##### Article UA 7 :

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

Les constructions sont implantées conformément aux indications d'implantation portées au plan de masse établi pour chacun des ~~7~~ 8 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. (projet de Modification simplifiée n°3)

##### Article UA 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée à l'exception des secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, ~~et~~ 10 et 12 dont les prescriptions doivent être respectées. (projet de Modification simplifiée n°3)

##### Article UA 9 :

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

L'emprise au sol maximale des constructions résulte des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des ~~7~~ 8 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. (projet de Modification simplifiée n°3)

##### Article UA 10 :

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

Les hauteurs des constructions sont définies conformément aux indications portées au plan de masse établi pour chacun des ~~7~~ 8 secteurs. (projet de Modification simplifiée n°3)

##### Article UA 13:

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

Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations résultent des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des ~~7~~ 8 secteurs. (projet de Modification simplifiée n°3)

### **Aspect extérieur des constructions (art. UA 11)**

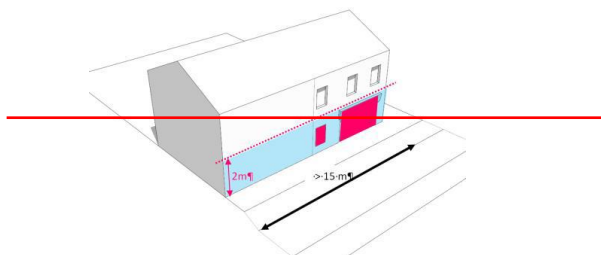
Comme indiqué en partie [3.2.1.2/](#), la notion de « Façade active » est sujette à interprétation et contraint fortement les projets sans pour autant créer le saut qualitatif attendu. Il est donc proposé de supprimer l'obligation de créer des « Façades actives » mais pour en limiter ses effets, la modification simplifiée introduit l'interdiction de créer des façades aveugles sur limites de voies ou emprises publiques, imposant une ou plusieurs ouvertures au niveau des rez-de-chaussées. De plus, il sera demandé à ce que l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords soient traités de manière qualitative.

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

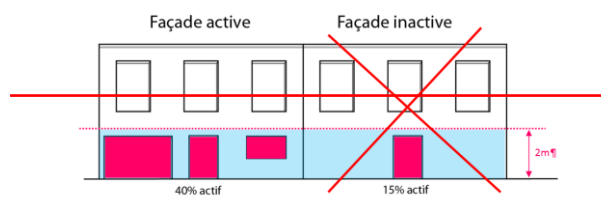
*L'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords devra être traité de manière qualitative. (projet de Modification simplifiée n°3)*

*Les façades aveugles sont interdites en cas de construction sur limite de voies ou emprises publiques. Elles devront comporter une ou plusieurs ouverture(s) sur une hauteur de 2m mesurée par rapport à la côte de plancher du rez-de-chaussée. (projet de Modification simplifiée n°3)*

*Les rez-de-chaussées des constructions au contact d'une voie ou d'une emprise publique, et ayant une longueur supérieure à 15 mètres, devront être actifs sur une longueur au moins égale à 40% du linéaire des façades des constructions, calculés sur une hauteur de 2m mesurés par rapport à la côte de plancher du rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où un mur de clôture présentant un intérêt patrimonial est conservé sur la limite d'emprise publique.*



*Les schémas ne présentent pas de valeur réglementaire, ils ont vocation à illustrer l'expression de la règle (projet de Modification simplifiée n°3)*



### **3.1.3.2/ Zone UB**

#### **Implantation sur limite séparative (art. UB 7, alinéa 2)**

L'article UB7 dans son second alinéa permet l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur une même limite séparative.

Il est envisagé d'apporter une plus grande souplesse à cette règle pour permettre l'implantation de constructions toutes les limites mais sans pour autant pouvoir dépasser les 10m de linéaire par limite, afin d'éviter l'apparition de murs aveugles continus vus depuis les parcelles limitrophes.

Ainsi, l'adaptation suivante est proposée pour le second alinéa :

2) Toutefois, l'implantation sur ~~l'une ou l'autre~~ *chacune* des limites séparatives est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur maximale et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions ~~en sur chaque~~ limite séparative à plus de 10 mètres ~~sur une même limite séparative~~. Pour les pignons implantés sur limite séparative, la hauteur maximale admise est portée à 4 m. (projet de Modification simplifiée n°3)

### **Aspect extérieur des constructions (art. UB 11)**

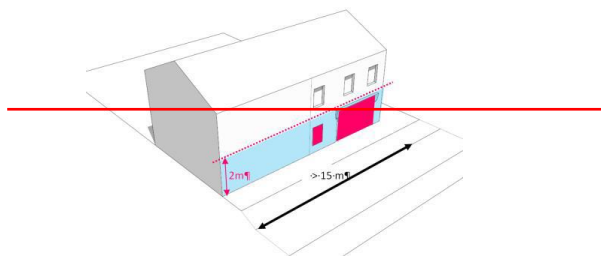
Comme indiqué précédemment, en partie [3.2.1.2/](#) et [3.2.3.1/](#), la notion de « Façade active » est sujette à interprétation et contraint fortement les projets sans pour autant créer le saut qualitatif attendu. Il est donc proposé de supprimer l'obligation de créer des « Façades actives » mais pour en limiter ses effets, la modification simplifiée introduit l'interdiction de créer des façades aveugles sur limites de voies ou emprises publiques. De plus, il sera demandé à ce que l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords soient traités de manière qualitative.

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

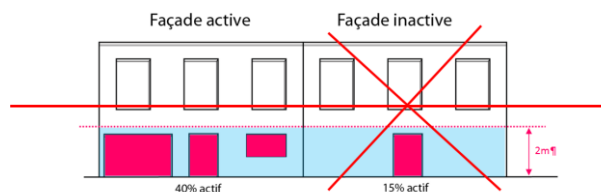
*L'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords devra être traité de manière qualitative. (projet de Modification simplifiée n°3)*

*Les façades aveugles sont interdites en cas de construction sur limite de voies ou emprises publiques. Elles devront comporter une ou plusieurs ouverture(s) sur une hauteur de 2m mesurée par rapport à la côte de plancher du rez-de-chaussée. (projet de Modification simplifiée n°3)*

*~~Les rez-de-chaussée des constructions au contact d'une voie ou d'une emprise publique, et ayant une longueur supérieure à 15 mètres, devront être actifs sur une longueur au moins égale à 40% du linéaire des façades des constructions, calculés sur une hauteur de 2m mesurés par rapport à la côte de plancher du rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où un mur de clôture présentant un intérêt patrimonial est conservé sur la limite d'emprise publique. (projet de Modification simplifiée n°3)~~*



*Les schémas ne présentent pas de valeur réglementaire, ils ont vocation à illustrer l'expression de la règle. (projet de Modification simplifiée n°3)*



### 3.1.3.3/ Zone UC

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des golfs et du lac de Chiberta (art. UC7)**

Conformément à ce qui est indiqué en partie [3.2.1.2/](#), la suppression de la notion de « Construction accessoires » a été proposée. Elle est également supprimée à l'article UC 7.

Toutes les constructions seront donc soumises aux mêmes règles.

Ainsi, l'adaptation suivante est proposée :

*Les constructions destinées à de l'habitation sont implantées à 10m minimum des limites séparatives des golfs et du lac de Chiberta, ~~les constructions accessoires sont implantées à 5m minimum de cette limite.~~ (projet de Modification simplifiée n°3)*

#### **Implantation sur limite séparative (art. UC 7)**

De la même manière que l'article UB 7, l'article UC 7 pour les secteurs UC1, UC3 et UC4 permet l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur une même limite séparative.

Il est envisagé d'apporter une plus grande souplesse à cette règle pour permettre l'implantation de constructions toutes les limites mais sans pour autant pouvoir dépasser les 10m de linéaire par limite, afin d'éviter l'apparition de murs aveugles continus vus depuis les parcelles limitrophes.

Ainsi, l'adaptation suivante est proposée :

*2) Toutefois, l'implantation sur ~~l'une ou l'autre~~ chacune des limites séparatives est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur maximale et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions ~~en sur chaque~~ limite séparative à plus de 10 mètres ~~sur une même limite séparative~~. Pour les pignons implantés sur limite séparative, la hauteur maximale admise est portée à 4 m. (projet de Modification simplifiée n°3)*

#### **Emprise au sol dans le cadre de projets de lotissements (art. UC 9)**

Le rapport de présentation additif de la modification n°1 du PLU indiquait :

« La zone UC regroupe l'essentiel des tissus d'habitat pavillonnaire et se présente essentiellement comme une ville-jardin : elle offre des possibilités de construction plus mesurées, évolue de manière plus douce et dans le respect des caractéristiques de ce tissu. »

« Dans la zone UC et ses secteurs, l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol échelonné va permettre d'éviter la mutation trop rapide des tissus urbains, en réduisant les constructions d'immeubles collectifs sur les grandes unités foncières, tout en rendant possible la densification douce de la majorité des terrains. »

Pour autant la modification n°1 du PLU aurait dû introduire la même dérogation pour l'article UC 9 que celle des articles [DC 7](#), [DC 12](#) et [DC 13](#) (voir plus haut), permise par l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme. En son absence et au vu des modalités de calcul liées au Coefficient d'Emprise au Sol échelonné, les droits à bâtir des terrains sont regardés au regard du tènement foncier d'origine et non au lot détaché, limitant ainsi leur droits, ces derniers n'étant pas proportionnels à la taille de la parcelle.

Ainsi et afin de corriger cette erreur matérielle et permettre l'évolution envisagée pour ces secteurs pavillonnaires, il est proposé d'introduire à l'article UC9 la même dérogation que celle introduite aux articles DC 7, DC 12 et DC 13 :

*Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot. (projet de Modification simplifiée n°3)*

### 3.1.3.4/ Zone UT

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des golfs et du lac de Chiberta (art. UT 7)**

Conformément à ce qui est indiqué en partie [3.2.1.2/](#), la suppression de la notion de « Construction accessoires » a été proposée. Elle est également supprimée à l'article UT 7.

Toutes les constructions seront donc soumises aux mêmes règles.

Ainsi, l'adaptation suivante est proposée :

*Les constructions destinées à de l'habitation sont implantées à 10m minimum des limites séparatives des golfs et du lac de Chiberta, ~~les constructions accessoires sont implantées à 5m minimum de cette limite.~~ (projet de Modification simplifiée n°3)*

### 3.1.3.5/ Zone IAU

Comme indiqué dans le rapport de présentation du PLU, les règles des secteurs IAUa et IAUb ont respectivement été inspirées de celles des zones UB et UC. Afin de conserver cette logique, il est donc proposé d'apporter des adaptations aux secteurs IAUa et IAUb conformément à celles présentées précédemment pour les zones UB et UC.



### **Implantation sur limite séparative (art. IAU 7, alinéa 2)**

De même qu'à l'article UB7 et UC7, le second alinéa des parties relatives aux secteurs IAUa et IAUb permettent l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur une même limite séparative.

Il est envisagé d'apporter une plus grande souplesse à cette règle pour permettre l'implantation de constructions toutes les limites mais sans pour autant pouvoir dépasser les 10m de linéaire par limite, afin d'éviter l'apparition de murs aveugles continus vus depuis les parcelles limitrophes.

Ainsi, en zone IAU, pour secteurs IAUa et IAUb, l'adaptation suivante est proposée pour le second alinéa de chacune des deux parties :

*2) Toutefois, l'implantation sur ~~l'une ou l'autre~~ chacune des limites séparatives est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur maximale et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions ~~en sur chaque~~ limite séparative à plus de 10 mètres ~~sur une même limite séparative~~. Pour les pignons implantés sur limite séparative, la hauteur maximale admise est portée à 4 m. (projet de Modification simplifiée n°3)*

### **Emprise au sol dans le cadre de projets de lotissements (art. IAU 9)**

Le rapport de présentation additif de la modification n°1 du PLU indiquait :

*« Au sein de la zone IAU, l'emprise au sol est également réglementée afin de mieux maîtriser l'urbanisation en fonction des orientations définies par le PADD, et pour reprendre les objectifs des auteurs du PLU en vigueur, d'affecter les règles de la zone UB au secteur IAUa, et celles du secteur UC4 au secteur IAUb. »*

Ainsi il est proposé d'introduire à l'article IAU9 la même dérogation que celle proposée pour l'article UC9 :

*Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot. (projet de Modification simplifiée n°3)*

### **Aspect extérieur des constructions (art. IAU 11)**

Comme indiqué en partie [3.2.1.2/](#) et [3.2.3.1/](#), la notion de « Façade active » est sujette à interprétation et contraint fortement les projets sans pour autant créer le saut qualitatif attendu. Il est donc proposé de supprimer l'obligation de créer des « Façades actives » mais pour en limiter ses effets, la modification simplifiée introduit l'interdiction de créer des façades aveugles sur limites de voies ou emprises publiques. De plus, il sera demandé à ce que l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords soient traités de manière qualitative.

Ainsi, la formulation suivante est proposée :

*L'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords devra être traité de manière qualitative. (projet de Modification simplifiée n°3)*

*Dans le secteur IAUa, les façades aveugles sont interdites en cas de construction sur limite de voies ou emprises publiques. Elles devront comporter une ou plusieurs ouverture(s) sur une hauteur de 2m mesurée par rapport à la côte de plancher du rez-de-chaussée. (projet de Modification simplifiée n°3)*

~~Dans le secteur IAUa, les façades des constructions orientées sur une voie ou une emprise publique, et ayant une longueur supérieure à 15 mètres, devront être actives sur une longueur au moins égale à 50% du linéaire des rez-de-chaussées des constructions. (projet de Modification simplifiée n°3)~~

## 3.2/ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

La présente modification simplifiée vise la suppression des trois emplacements réservés (ER) suivants :

- ER n°118 relatif à l'élargissement de la rue de la Peña,
- ER n°154 relatif à la réalisation d'un équipement culturel de quartier (avenue des Pyrénées),
- ER n°165 relatif à la création d'une liaison douce entre la rue de Chassin et la rue des Cinq Cantons.

Concernant l'ER n°118, l'élargissement de la rue de la Peña étant abandonné, la suppression de l'ER est envisagée. En effet, il apparaît difficile de parvenir à élargir la rue de la Peña en raison de l'implantation des maisons à l'alignement et de l'occupation actuelle qui est faite du centre sportif et culturel de la Trinité. Ainsi, l'enjeu d'élargissement de la rue de la Peña au regard des contraintes dans le contexte urbain actuel ne justifie pas le maintien de l'ER n°118 ».

Concernant l'ER n°154, le projet public étant abandonné, la suppression de l'ER est envisagée. Elle permettra de développer une offre de logements à proximité de l'école Camiade et de la polarité de Montbrun, consolidant ainsi le rayonnement et la fréquentation de ces dernières.

Concernant l'ER n°165, le projet de lotissement développé sur les parcelles grevées par l'ER prévoit la création d'une liaison douce entre les rues des Cinq Cantons et de Chassin, dans le cadre de la voirie interne desservant le projet, qui sera intégrée dans le domaine public lorsque le projet sera livré. À ce titre, l'ER n°165 ne se justifie plus.

### **MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PIÈCE 3.2)**

Le tableau des emplacements réservés est modifié comme suit :

N°	Typologie	Destination	Bénéficiaire	Dimension
106	Voirie	Elargissement de la Rue d'Arremoun	Commune	10m de plateforme
107	Voirie	Elargissement de la Rue de Chaloché	Commune	10m de plateforme
109	Voirie	Elargissement de la Rue de Bitachon	Commune	10m de plateforme
110	Voirie	Elargissement de la Rue Eugène Bernain pour la partie entre la Rue A. Le Barillier et la Rue du Professeur Henri Gavel.	Commune	12m de plateforme
111	Voirie	Elargissement de l'Avenue du Onze Novembre	Commune	12m de plateforme
112	Voirie	Elargissement de la Rue de Pardailhan	Commune	8m de plateforme
113	Voirie	Création d'une liaison piétonne Passage de Numa	Commune	8m de plateforme
114	Voirie	Elargissement de la Rue de Numa	Commune	10m de plateforme
116	Voirie	Elargissement de la Rue Dous Bos	Commune	12m de plateforme
117	Voirie	Elargissement de la Rue de Lamouly	Commune	10m de plateforme
<del>118</del>	<del>Voirie</del>	<del>Elargissement de la Rue de Peña</del>	<del>Commune</del>	<del>10m de plateforme (partie sud) 9 m de plateforme (partie nord)</del>
119	Voirie	Création d'un passage piétonnier cyclable avec mail entre l'Avenue de Bayonne et le stade Saint Jean.	Commune	12m de plateforme
120	Voirie	Elargissement du Chemin du Bois	Commune	8m de plateforme
121	Voirie	Elargissement du Chemin de Girouette	Commune	12m de plateforme
122	Voirie	Elargissement du Chemin de Juzan	Commune	12m de plateforme
123	Voirie	Création d'une voie nouvelle entre l'Allée des Lucioles et l'Avenue d'Espagne.	Commune	10m de plateforme
124	Voirie	Elargissement de la Rue de Quesnel	Commune	10m de plateforme
125	Voirie	Elargissement de l'Allée Yves Brunaud	Commune	8m de plateforme
126	Voirie	Elargissement de la Rue de Labouheyre	Commune	8m de plateforme

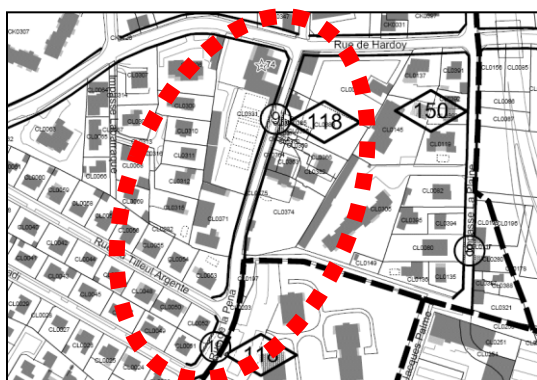
N°	Typologie	Destination	Bénéficiaire	Dimension
148	Voirie	Création d'une voie piétonne et cyclable entre la Route de Maignon et l'Avenue de Bayonne	Commune	5m de plateforme
149	Voirie	Elargissement impasse Larroque	Commune	8m de plateforme
150	Voirie	Elargissement impasse La Plaine	Commune	8m de plateforme
151	Voirie	Desenclavement de la rue de Beaulieu	Commune	
152	Voirie	Elargissement de la Route de Mirambeau	Commune	12m de plate-forme de l'Allée de Cantau au Chemin de Juzan
153	Equipement Public	Requalification d'installation sportive – Allée d'Orok Bat	Commune	
154	Equipement Public	Réalisation d'un équipement socio-culturel de quartier – Avenue des Pyrénées	Commune	
155	Equipement Public et Voirie	Equipements sportif et culturel, et liaisons piétonnes et cyclables – Rue de Hausquette et Rue d'Augeton	Commune	
156	Equipement Public	Requalification d'installations sportives – Rue Sainte Marguerite	Commune	
157	Equipement Public	Aménagement d'un terrain de camping au Lazaret	Commune	
158	Equipement public	Requalification d'une installation sportive - Promenade du Prince Impérial	Commune	
159	Equipement public	Extension du Centre Culturel – Avenue Eugène Bernain	Commune	
160	Equipement public	Extension du cimetière de Blancpignon	Commune	
161	Espaces verts	Restauration des coteaux boisés de l'aéroport	Commune	
163	Voirie	Création d'une voie publique pour l'aménagement d'un transport en commun en site propre	Commune	12m de plateforme
164	Voirie	Elargissement de la Rue Paul Painlevé	Commune	8m de plateforme
165	Voirie	Création d'une liaison douce entre la rue de Chassin et la rue des Cinq-Cantons	Commune	3m de plateforme

## **MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 4A-2 ET 4A-5**

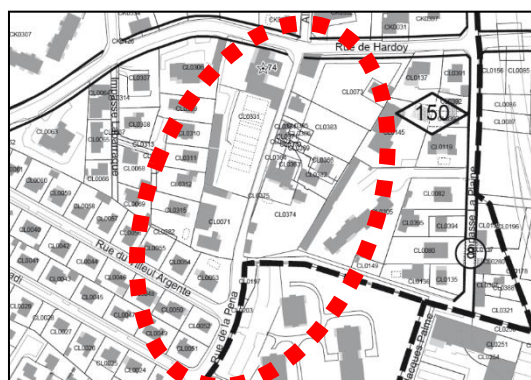
Comme indiqué précédemment (partie [3.3/](#)), la suppression des emplacements réservés n° 118, 154 et 165 est proposée.

Il convient donc de les supprimer également des plans de zonage 4A-2 et 4A-5. Ces deux documents graphiques sont modifiés en conséquence :

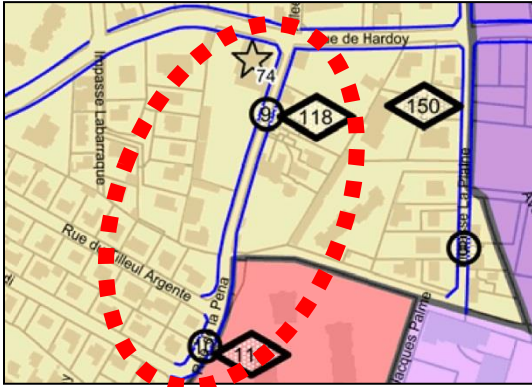
### Suppression de l'emplacement réservé n° 118



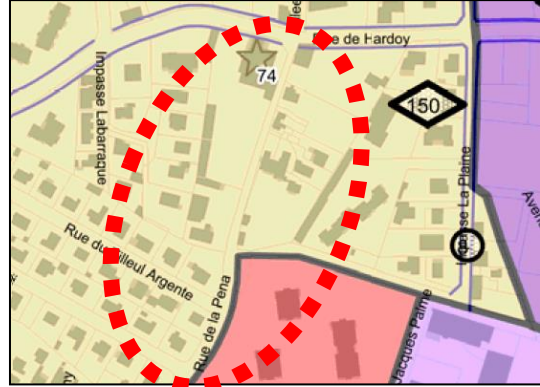
Extrait de la Planche 4A-2  
avant modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-2  
après modification simplifiée

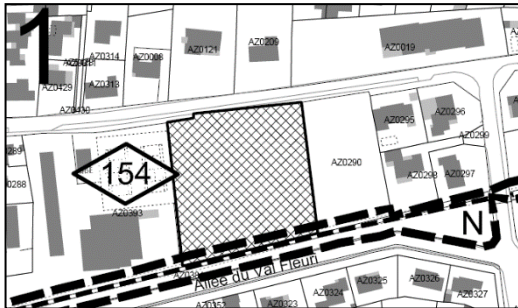


Extrait de la Planche 4A-5  
avant modification simplifiée

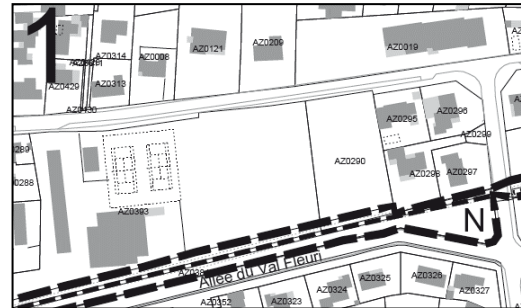


Extrait de la Planche 4A-5  
après modification simplifiée

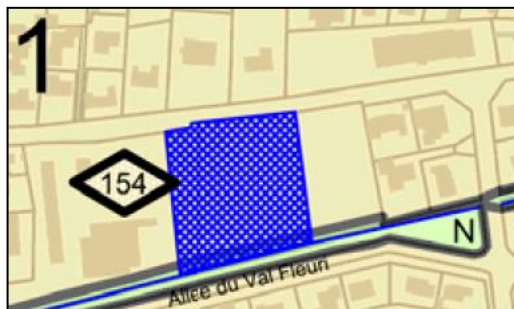
Suppression de l'emplacement réservé n° 154



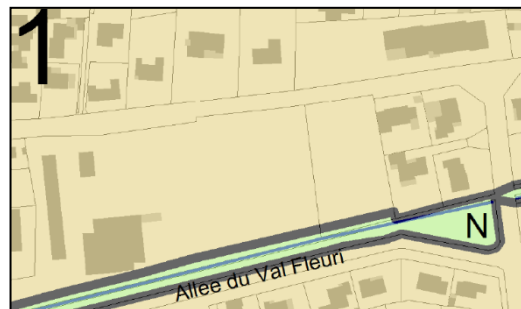
Extrait de la Planche 4A-2  
avant modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-2  
après modification simplifiée

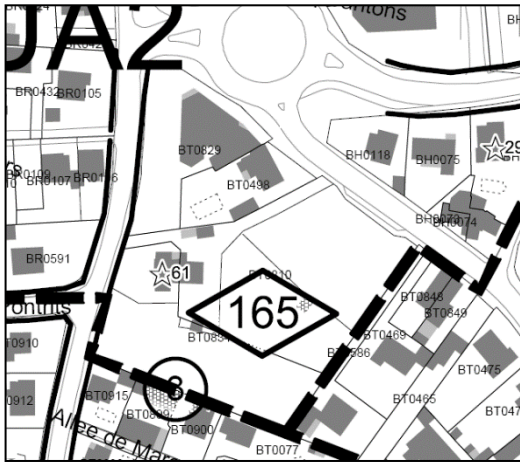


Extrait de la Planche 4A-5  
avant modification simplifiée

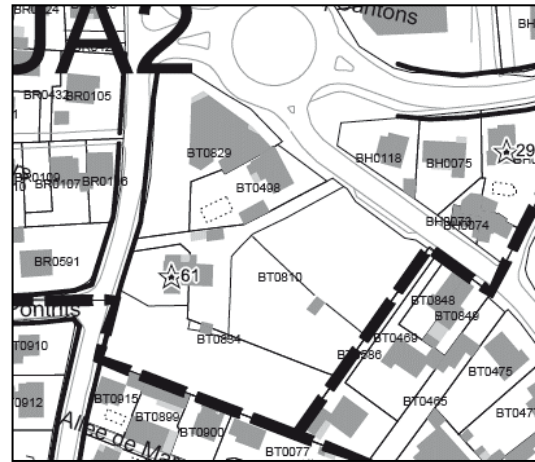


Extrait de la Planche 4A-5  
après modification simplifiée

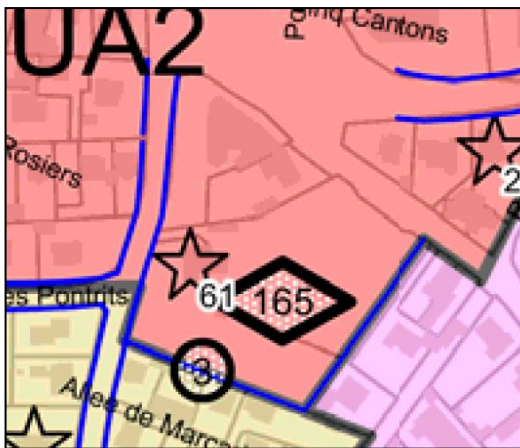
Suppression de l'emplacement réservé n°165



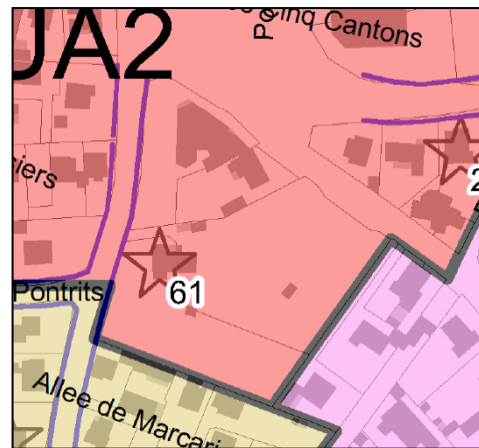
Extrait de la Planche 4A-2  
avant modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-2  
après modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-5  
avant modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-5  
après modification simplifiée

## **3.3/ MODIFICATIONS ET CREATION DE SECTEURS A PLAN DE MASSE**

### **3.3.1/ Modification du secteur à plan de masse de «BOVERO»**

#### **MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE 4C-4 SECTEUR À PLAN DE MASSE DE «BOVERO»**

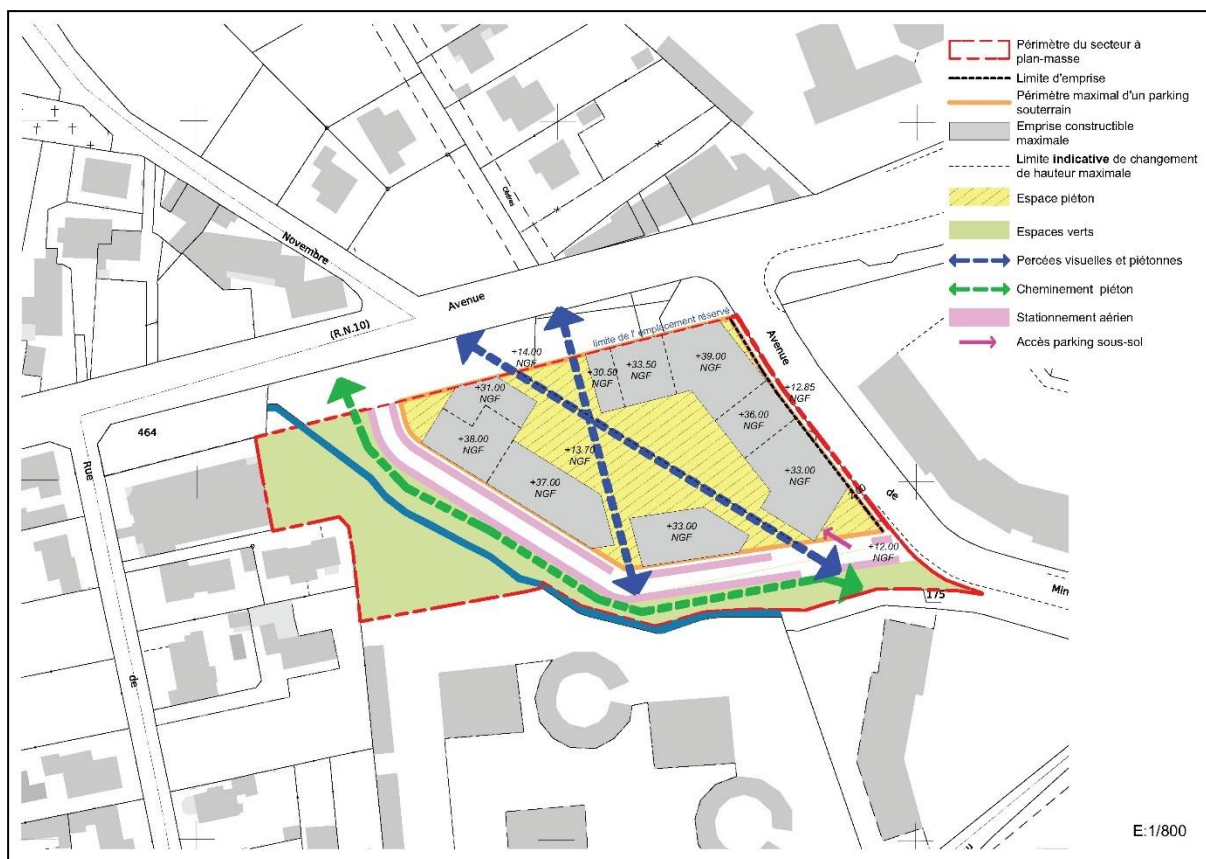
Les terrains concernés se situent au croisement de l'avenue de Bayonne et de l'avenue de Minerva. Classés en secteur UA1 par le Plan Local d'Urbanisme modifié, ils accueillent actuellement un parking provisoire sur une superficie d'un peu plus d'un hectare.

Le plan guide du cœur de ville place les terrains « BOVERO » dans la séquence « Le cardo decumanus du cœur de ville ». Elle constitue un espace charnière car le giratoire de Bernain est à la fois l'un des principaux nœuds de circulation d'Anglet (où l'espace public est fortement marqué par la fonction circulatoire illustrée par les difficultés de franchissement pour les piétons du carrefour) et un lieu où les tissus bâtis alentours présentent des échelles en rupture avec le reste du cœur de ville.

Les objectifs d'urbanisme pour cette séquence sont de :

- Marquer et valoriser la coulée verte formée par le ruisseau du Mauléon qui forme un seuil paysager marquant dans la traversée du cœur de ville ;
- Affirmer l'axe Nord-Sud et mettre en relation les polarités (Quintaou / Avenue de Bayonne / Université et Parc Montaury) ;
- Améliorer la lisibilité du paysage bâti et l'ambiance de l'espace public par des implantations bâties structurant l'espace et les usages ;
- Assurer une transition avec les immeubles de grandes hauteurs existants autour du giratoire de Bernain, en autorisant des hauteurs allant jusqu'à R+6.

L'urbanisation des terrains « BOVERO » revêt donc un enjeu majeur pour constituer un espace urbain lisible et animé, dans la perspective de l'arrivée à court terme du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur l'Avenue de Bayonne.



Secteur à plan de masse n°4 « BOVERO » avant modification simplifiée n°3

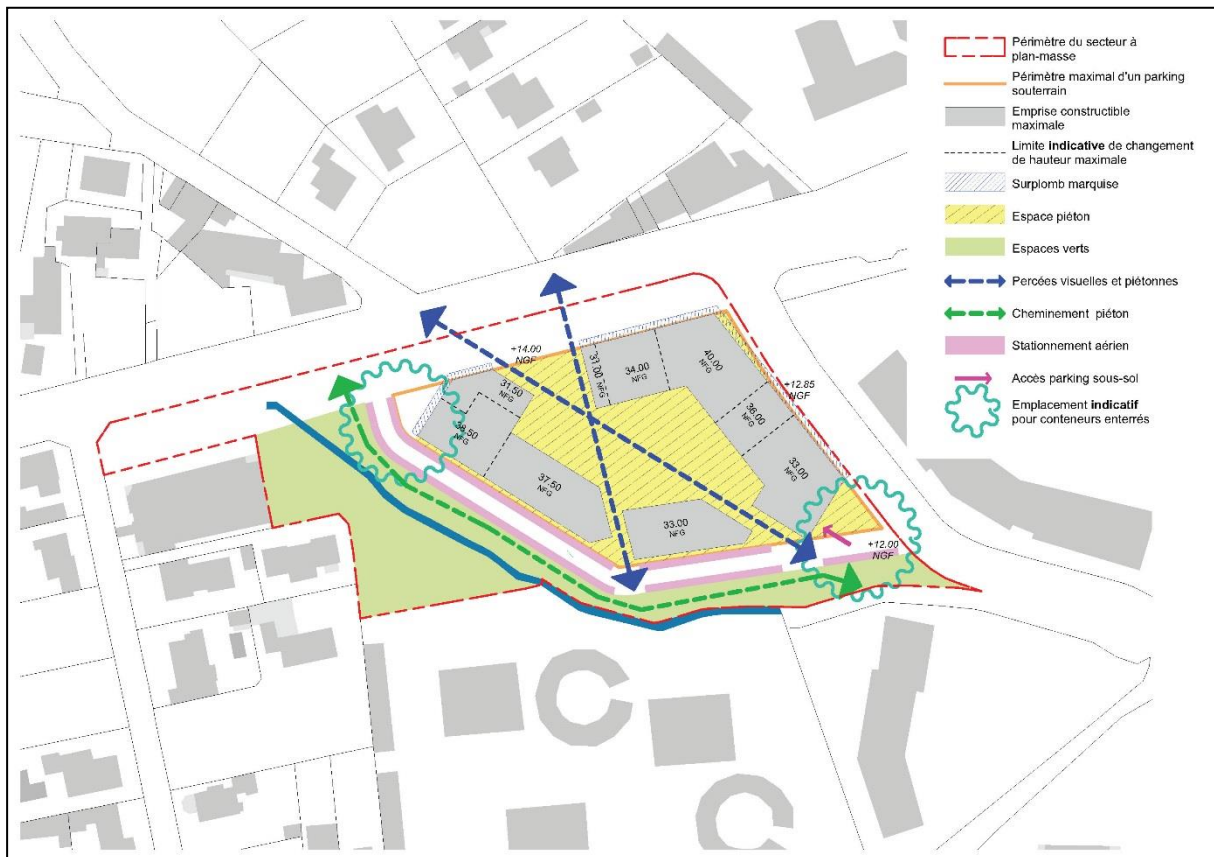
Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les règles graphiques édictées pour le secteur à plan de masse n°4 « BOVERO » visent à :

- Former un îlot bâti aligné et en ordre continu sur l'avenue de Bayonne et l'Avenue de Minerva pour délimiter clairement l'espace public et réduire l'échelle du paysage urbain trop ouvert et peu lisible sur cette partie du cœur de ville.
- Créer deux percées paysagères au milieu de l'îlot bâti permettant d'assurer une perméabilité et des perspectives visuelles (vers et depuis la rue du 11 Novembre et le ruisseau du Mauléon) tout en faisant du cœur d'îlot un espace collectif vivant et planté.
- Rompre les lignes horizontales des immeubles à édifier le long des avenues en intégrant des variations de hauteurs (R+3 à R+6), des éléments de volumétrie et de composition sous forme de légers décalages des façades entre elles, afin de rythmer l'alignement du bâti et renforcer les effets verticaux sur des linéaires courts.
- Marquer la situation d'angle entre l'avenue de Bayonne et de l'avenue de Minerva par une hauteur plus élevée (R+6) pour créer un effet signal et de mise en scène du paysage urbain.
- Tirer profit du contact avec le ruisseau de Mauléon et de la plus-value qu'il apporte aux terrains (aération, vues, présence végétal, îlot de fraîcheur, activités récréatives) en permettant une hauteur élevée des immeubles qui le bordent (jusqu'à R+5).
- Dégager un parc autour du ruisseau du Mauléon, maillon de la coulée verte allant de Beatrix Enea à Montauray, pour renforcer sa perception et son appropriation pour les habitants et usagers du cœur de ville.



- Aménager une voie de desserte à gabarit réduit imposant des vitesses apaisées pour desservir les immeubles au Sud Ouest de l'îlot et le parc à créer le long du ruisseau du Mauléon.
- Réaliser une majorité du stationnement des véhicules en ouvrage souterrain pour ne pas accentuer la pression sur l'offre de stationnement public compte tenu de la suppression de l'utilisation actuelle du site.

L'ensemble de ces règles est maintenu dans le secteur à plan de masse n°4 « BOVERO ».



Secteur à plan de masse n°4 « BOVERO » après modification simplifiée n°3

Cependant, la présente modification simplifiée n°3 du PLU d'Anglet prévoit de modifier le secteur à plan de masse n°4 « BOVERO » pour ajouter des éléments d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

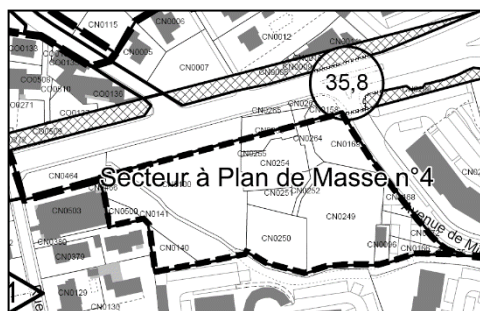
Les modifications apportées au plan de masse concernent :

- élargissement du périmètre du secteur à plan de masse, pour permettre la réalisation du trottoir depuis le pied des bâtiments jusqu'au projet de Tram'bus. Cette réalisation se fera en relation directe avec le projet de Tram'bus dans le cas où celui-ci n'utiliserait pas la totalité de l'emprise que l'emplacement réservé lui accorde,
- élargissement à la marge des emprises constructibles de sorte à permettre la réalisation des typologies diverses de logements (allant du T1 au T5),
- augmentation légère des hauteurs possibles des bâtiments maintenant le même nombre de niveaux par bâtiment, mais s'adaptant au niveau de seuil établi par le Niveau de Plus Hautes Eaux connus dans le secteur,

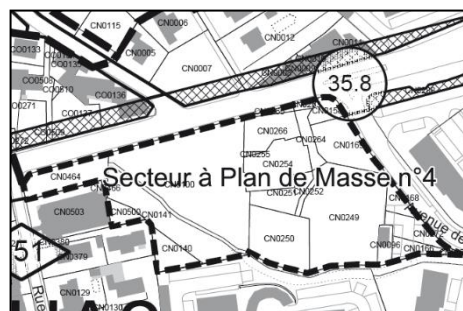
- éloignement de la voie nouvelle et des bâtiments situés le long de cette voie par rapport au ruisseau, de manière à minimiser l'impact de la construction sur la trame verte et bleue,
- Élargissement des percées visuelles pour minimiser le vis-à-vis entre bâtiments et augmenter les ouvertures vers le cœur d'îlot,
- Inclusion de l'emplacement pour les containers enterrés destinés à la collecte des ordures ménagères nécessaires au projet,
- Inclusion de l'emplacement pour la possible réalisation d'une marquise au dessus des locaux commerciaux situés le long de l'avenue de Bayonne et de l'Avenue Minerva,
- Suppression d'un espace piéton entre la voie nouvelle et la route de Bayonne pour permettre l'adaptabilité du projet de l'îlot BOVERO avec le projet du Tram'bus sur l'avenue de Bayonne.

### **MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 4A-3**

Le document graphique 4A-3 est modifié pour tenir compte de l'évolution de périmètre du « Secteur à plan de masse n°4 ».



*Extrait de la Planche 4A-3  
avant modification simplifiée*



*Extrait de la Planche 4A-3  
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.

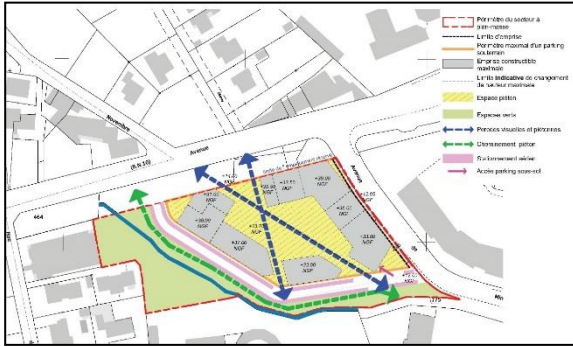
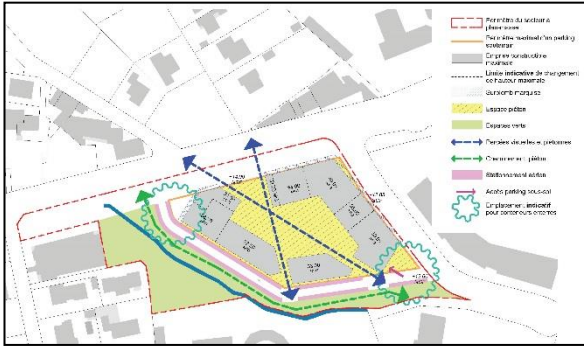
Il a donc été procédé à une **étude de capacité comparative** pour **vérifier** si le projet de modification simplifiée n°3 s'inscrit dans ces dispositions.

Pour prévoir des conditions constructives similaires, il est fait état de conditions de stationnement constantes, à savoir en sous-sol et pour partie en surface, de sorte que le calcul fait abstraction des besoins en stationnement de l'article 12.

Le calcul comparatif est réalisé en se référant au secteur à plan de masse tel qu'approuvé par la modification n°1 du PLU du 23/09/2015.

La constructibilité après modification simplifiée est appréhendée au regard des règles d’implantation et de hauteur définies par le nouveau secteur à plan de masse.

• **Évolution de la constructibilité à l’échelle du Secteur à Plan de Masse**

Constructibilité maximale <b>avant</b> modification simplifiée :	Constructibilité maximale <b>après</b> modification simplifiée :
	
Constructibilité prévisionnelle de 16 122 m <sup>2</sup> surface de plancher maximum	Constructibilité prévisionnelle de 16 929 m <sup>2</sup> surface de plancher maximum

Le différentiel est de + 807 m<sup>2</sup> de surface de plancher après modification simplifiée, soit + 5 % 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 « BOVERO » est classé en secteur UA1 au PLU, ce dernier s’étend sur 199 760 m<sup>2</sup> (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 (+5% 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 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.

**La modification du secteur à plan de masse n°4 relève donc bien de la procédure de modification simplifiée du PLU.**

En conséquence, le document graphique du règlement intitulé « 4-C-4 Document graphique – Secteur à plan de masse numéro 4 » est modifié, ainsi que le plan de zonage 4A-3 pour tenir compte de l’évolution du périmètre du secteurs à plan de masse.

\* 159 232 m<sup>2</sup> selon le dossier de Modification simplifiée n°2 du 13 avril 2016, ce chiffre ne prenant pas en compte les terrains concernés par des secteurs à plan de masse.

Les modalités d'applications des règles graphiques inscrites dans la pièce écrite du règlement de la zone UA sous l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse, restent inchangées avec la présente modification simplifiée.

### **3.3.2/ Modification du secteur à plan de masse d'«AGUILERA»**

#### **MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE 4C-8 SECTEUR À PLAN DE MASSE D'«AGUILERA»**

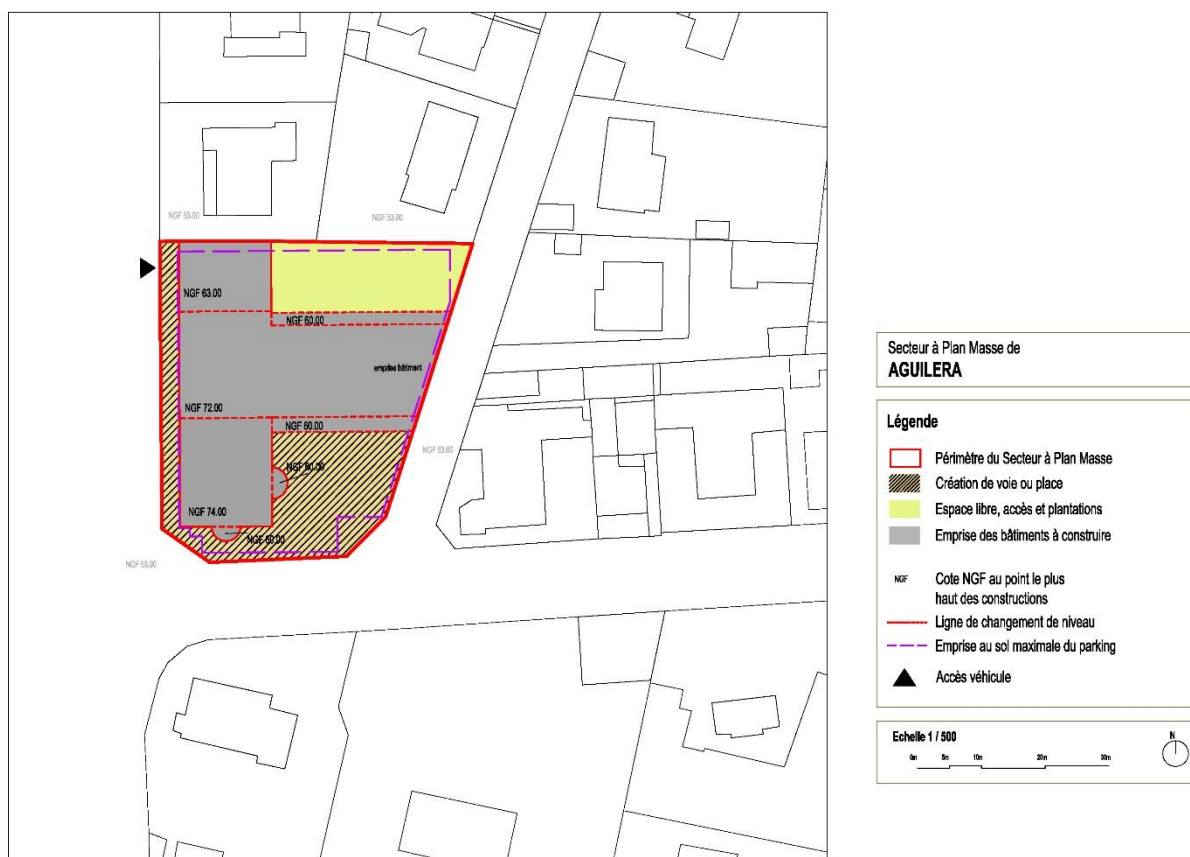
Le projet modifié du secteur à plan de masse n°8 « AGUILERA » conserve l'ensemble des principes urbanistiques du plan initial.

Les modifications s'attachent à préserver davantage les constructions voisines existantes :

- en observant un recul plus important par rapport à la limite séparative Nord pour l'emprise au sol maximale du sous-sol passant de 0m à 1.80m de recul au point le plus proche,
- en observant une baisse de la côte de hauteur NGF autorisée en façade Nord (passant de 67.00NGF à 63.00NGF).

Pour compenser la réduction de la constructibilité sur l'aile Nord du bâtiment, l'aile Est est épaissie vers le Sud afin de créer un socle pour les futurs commerces entourant la place. Des volumes en demi-cercle sont également ajoutés en façade Est et Sud de l'aile Sud. Par ailleurs, la ligne indicative de changement de niveau a été légèrement décalée vers le Nord.

En partie Sud, l'emprise au sol maximale du parking en sous-sol a également été réduite pour tenir compte des besoins réels du projet.



## **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.

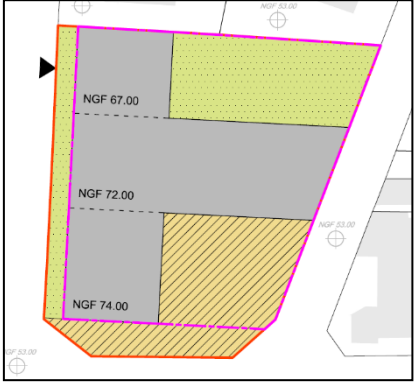

Il a donc été procédé à une **étude de capacité comparative** pour **vérifier** si le projet de modification simplifiée s'inscrit dans ces dispositions.

Pour prévoir des conditions constructives similaires, il est fait état de conditions de stationnement constantes, à savoir en sous-sol, de sorte que le calcul fait abstraction des besoins en stationnement de l'article 12.

Le calcul comparatif est réalisé en se référant au secteur à plan de masse tel qu'approuvé par la modification n°1 du PLU.

La constructibilité après modification simplifiée est appréhendée au regard des règles d'implantation et de hauteur définies par le nouveau secteur à plan de masse.

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

Constructibilité maximale <b>avant</b> modification simplifiée :	Constructibilité maximale <b>après</b> modification simplifiée :
 <p>Diagramme de plan de masse montrant une parcelle divisée en zones de constructibilité maximale avant modification simplifiée. Les zones sont colorées et hachurées différemment. Les hauteurs NGF indiquées sont 67.00, 72.00 et 74.00.</p>	 <p>Diagramme de plan de masse montrant la même parcelle après modification simplifiée. Les zones de constructibilité maximale sont étendues. Les hauteurs NGF indiquées sont 63.00, 66.00, 72.00, 74.00 et 80.00. Une zone est étiquetée 'emprise bâtiment'.</p>
Constructibilité prévisionnelle de <b>5 904 m<sup>2</sup></b> surface de plancher maximum	Constructibilité prévisionnelle de <b>6 039 m<sup>2</sup></b> surface de plancher maximum

Le différentiel est de **+ 135 m<sup>2</sup>** de surface de plancher après modification simplifiée, soit **+ 2,3 %** 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 « AGUILERA » est classé en zone UB au PLU. Cette dernière s'étend sur 820 855 m<sup>2</sup>, soit un espace largement supérieur au terrain d'assiette du projet.

Ainsi, si le secteur à plan de masse issu de la présente modification simplifiée ne modifie pas la surface de plancher générée de plus de 20% à l'échelle du terrain d'assiette du projet, alors elle ne la modifie pas non plus à l'échelle de la zone UB.

### **CONCLUSION :**

La constructibilité n'évolue donc pas dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU, tant à l'échelle de la zone UB dans son ensemble que du tènement foncier, objet du secteur à plan de masse.

**La modification du secteur à plan de masse n°8 relève donc bien de la procédure de modification simplifiée du PLU.**

En conséquence, le document graphique du règlement intitulé « 4C-8 Document graphique – Secteur à plan de masse numéro 8 » est modifié.

Les modalités d'applications des règles graphiques inscrites dans la pièce écrite du règlement de la zone UB sous l'alinéa relatif aux secteurs à plan de masse, restent inchangées avec la présente modification simplifiée du PLU.

### 3.3.3/ Création d'un secteur à plan de masse pour le projet «CŒUR DE VILLE»

Le renouvellement du cœur de ville est un objectif avancé par 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

Les terrains concernés par le projet se situent au niveau du carrefour St Jean, entre l'avenue d'Espagne et les rues de Beaulieu et des Lauriers. Avec une configuration quasi rectangulaire, ils couvrent une superficie d'environ 4 460 m<sup>2</sup> et regroupe plusieurs propriétés. Le site est quasiment plat (de 19.02m NGF à 21.20m NGF).

Classé en secteur UA2 par le Plan Local d'Urbanisme modifié, il est situé le long de la RD810, axe majeur traversant la commune d'Anglet.

À l'Est, le terrain est occupé par une maison individuelle et son parc comptant de très beaux sujets qui marquent le paysage de l'avenue. À l'Ouest, les parcelles accueillent des bâtiments à usage mixte (habitat, services, commerces).



Le tissu urbain du quartier est relativement resserré et accueille des logements individuels anciens comme des opérations de logements collectifs pour certains très récents allant jusqu'à du R+5 (voire R+7 pour la résidence du Centre).





Le *Plan Guide du Cœur de Ville* place les terrains de ce secteur à plan de masse dans la séquence « Cœur de ville de place en place », « dans l'optique d'en faire une place urbaine agréable ».

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

Au regard du *Plan Guide du Cœur de Ville* annexé au rapport de présentation du PLU, les objectifs d'urbanisme pour cette séquence consistent entre autres à :

- accompagner l'arrivée du Tram'bus,
- structurer une place publique en lieu et place de l'actuel carrefour St Jean, et renforcer la centralité du cœur de ville,
- ordonnancer les constructions pour assurer la continuité et l'alignement des façades bâties, la présence de rez-de-chaussée actifs en lien avec l'ambiance et l'image de place souhaitée.

Par ailleurs, l'étude urbaine réalisée en 2016 par le bureau d'études DESURB sur la séquence comprise entre le carrefour Saint Jean et de giratoire de Bernain a également permis de définir des préconisations urbaines et architecturales pour les parcelles situées au Sud des avenues de Bayonne et d'Espagne :

- réactiver le tissu en lanière que l'on retrouve entre l'avenue de Bayonne/Espagne et la rue de Beaulieu afin d'en faire un espace de destination et de déambulation,
- réintroduire de l'activité au cœur de l'îlot,
- développer des typologies architecturales plutôt fines, avec des qualités apportées sur les espaces extérieurs,
- limiter l'effet de barre/barrette en opérant un travail de façade important, permettre une diversité de façade pour un paysage enrichi par l'architecture,
- créer des espaces publics de proximité dans lesquels s'installent la vie quotidienne et des espaces de sociabilité intense,
- prévoir des rez-de-chaussée actifs.

L'urbanisation des terrains concernés par le secteur à plan de masse « CŒUR DE VILLE » revêt donc 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.

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

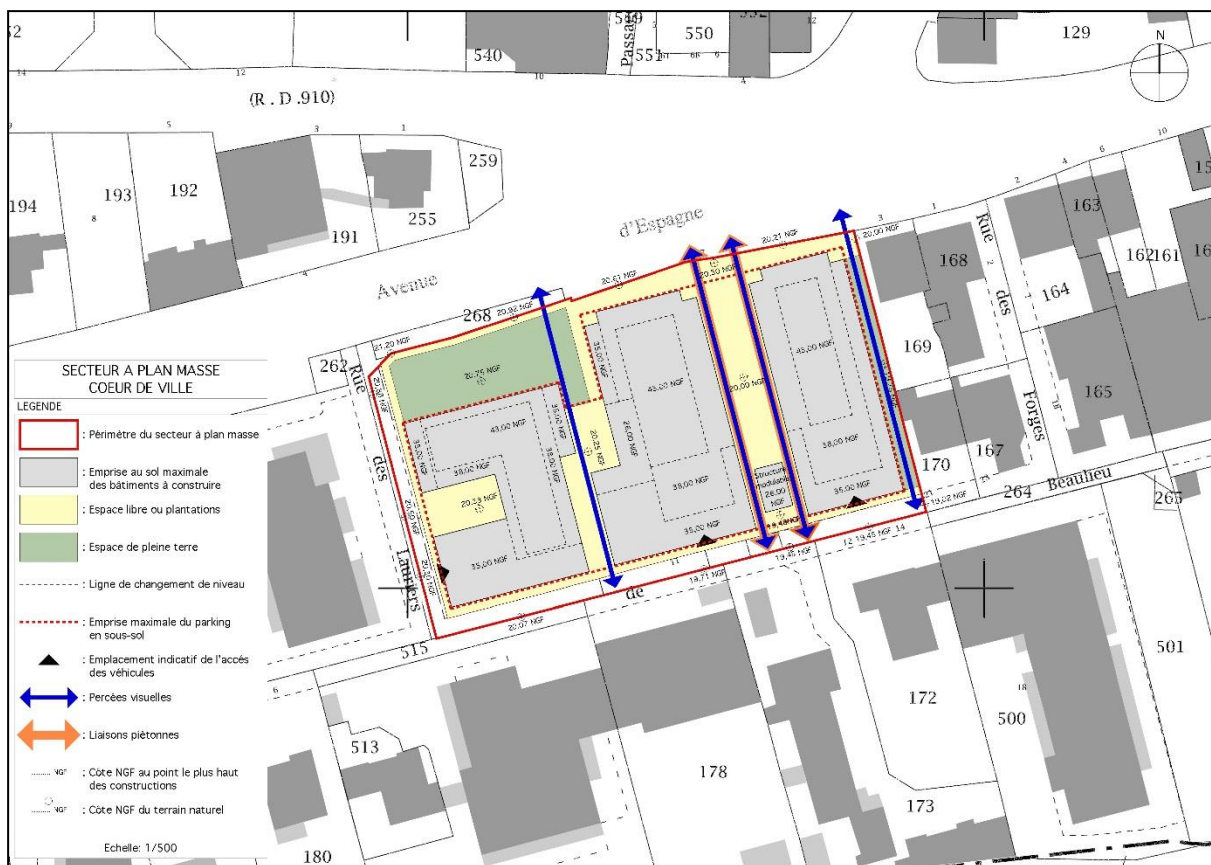
En plus des objectifs visés pour la séquence, la requalification des terrains concernés devra répondre aux objectifs plus spécifiques à cet îlot :

- améliorer la lisibilité du paysage bâti et l'ambiance de l'espace public par des implantations bâties structurant l'espace et les usages.
- ordonnancer les constructions pour assurer la continuité et l'alignement des façades bâties, la présence de rez-de-chaussées actifs en lien avec l'ambiance et l'image souhaitées pour cet axe urbain.
- produire des logements accessibles à tous les Anglois dans le respect de l'identité du quartier et dans le souci de diversification de l'offre logements :
  - o dans les typologies proposées,
  - o dans la ventilation entre logements locatifs et logements en accession,
  - o entre logements sociaux et logements libres,
- fixer des hauteurs de constructions maximales à R+5 avec un effet d'épannelage des hauteurs, de manière à proposer des hauteurs plus faibles sur la rue de Beaulieu,
- préserver des percées visuelles,
- recréer des perméabilités piétonnes traversant l'opération entre la rue de Beaulieu et le carrefour Saint Jean,
- réaliser une majorité du stationnement des véhicules en souterrain pour libérer les espaces libres aériens au profit d'espaces publics de qualité en surface,
- conserver et valoriser l'espace végétal existant long de l'avenue d'Espagne et créer un espace tampon végétalisé à l'Est, en limite avec les propriétés voisines,
- permettre l'implantation d'une structure modulable réversible (micro architecture ou curiosité) créant un effet d'appel depuis l'avenue tel que proposé dans le *Plan Guide Cœur de Ville*.

Ainsi il est proposé la mise en place d'un secteur à plan de masse accompagné de règles graphiques d'implantation, de prospect et de hauteur.

### **CRÉATION D'UN DOCUMENT GRAPHIQUE 4C-12 (SECTEUR À PLAN DE MASSE N°12) POUR LE PROJET « CŒUR DE VILLE »**

La présente modification simplifiée n°3 du PLU instaure un secteur à plan de masse n°12 « CŒUR DE VILLE » pour traduire les objectifs d'intégration architecturale, urbaine et paysagère retenus pour accompagner la mutation du terrain en question.



Secteur à plan de masse n°12 « CŒUR DE VILLE » après modification simplifiée n°3

L'urbanisation de ces terrains revêt donc un enjeu majeur pour constituer un espace urbain lisible et animé, dans la perspective de l'arrivée à court terme du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur l'Avenue de Bayonne.

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 îlot bâti en ordre discontinu sur l'Avenue d'Espagne et la Rue de Beaulieu pour délimiter clairement un espace public lisible dans cette partie du centre-ville,
- rompre les lignes horizontales bâties en intégrant des variations de hauteur de RDC à R+5 grâce à des éléments de volumétrie et de composition présentant de légers décalages en hauteur des façades, afin de rythmer l'alignement du bâti et de renforcer les effets verticaux sur des linéaires courts,
- relier entre elles l'Avenue d'Espagne et la Rue de Beaulieu par le biais d'une venelle piétonne centrale et des espaces publics de qualité,
- instaurer la mise en place de percées visuelles Nord-Sud donnant ainsi une respiration à l'ensemble bâti urbain et ouvrant des perspectives,
- conserver ou créer des espaces verts de qualité et en renforcer leurs perceptions et leur appropriation par les usagers du cœur de ville,
- réaliser une majorité de stationnement des véhicules en ouvrages souterrains ou sous bâtiments pour ne pas accentuer la pression sur l'offre de stationnement et positionner les accès au

stationnement souterrain sur les rues de Beaulieu et des Lauriers pour éviter les entrées/sorties de véhicules sur l'avenue d'Espagne en raison du passage du Tram'bus.

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 :
  - par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6),
  - par rapport limites séparatives (art. 7),
  - les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art.8),
- 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 UA**

Au regard du parti d'urbanisme souhaité, les nouvelles règles graphiques viendront déroger aux règles de la zone UA (secteur UA2) du PLU et, notamment, les articles :

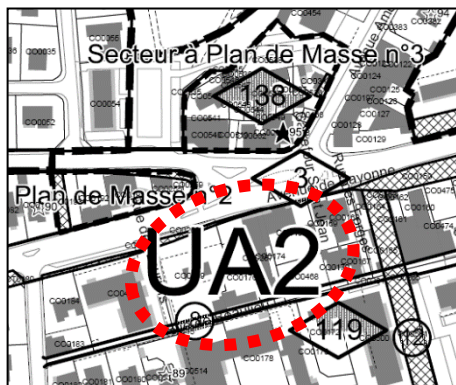
- 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.  
Cet article n'est pas réglementé dans le PLU, mais le secteur à plan de masse, en précisant les emprises des bâtiments à construire viendra de fait réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
- 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 à 9), de hauteur (article 10) et d'espaces verts (article 13), un renvoi au document graphique n°4C-12 est établi dans les articles de la zone UA, comme indiqué en partie [3.2.3.1/](#) :

Zone UA – Secteur UA2		
Paragraphe introductif		Modification du paragraphe introductif, avec ajout de : <i>Elle intègre 7 8 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, avec ajout de : <i>Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, <del>et</del> 10 et 12 : Les constructions sont implantées conformément aux indications d'implantation portées au plan de masse établi pour chacun des 7 8 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, avec ajout de : <i>Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, <del>et</del> 10 et 12 : Les constructions sont implantées conformément aux indications d'implantation portées au plan de masse établi pour chacun des 7 8 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 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Modification du chapitre UA7, avec ajout de : <i>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée à l'exception des secteurs à plan de masse n°2, 3, 4 5, 6, 7, <del>et</del> 10 et 12 dont les prescriptions doivent être respectées.</i>
Article 9	Emprise au sol des constructions	Ajout du paragraphe suivant à l'article du chapitre UA9 : <i>Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, <del>et</del> 10 et 12 : L'emprise au sol maximale des constructions résulte des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 7 8 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, avec ajout de : <i>Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, <del>et</del> 10 et 12 : Les hauteurs des constructions sont définies conformément aux indications portées au plan de masse établi pour chacun des 7 8 secteurs.</i>
Article 13	Obligations en matière d'espaces libres et plantations	Modification du chapitre UA13, avec ajout de : <i>Pour les secteurs à plan de masse n°2, 3, 4, 5, 6, 7, <del>et</del> 10 et 12 : Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations résultent des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 7 8 secteurs.</i>

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

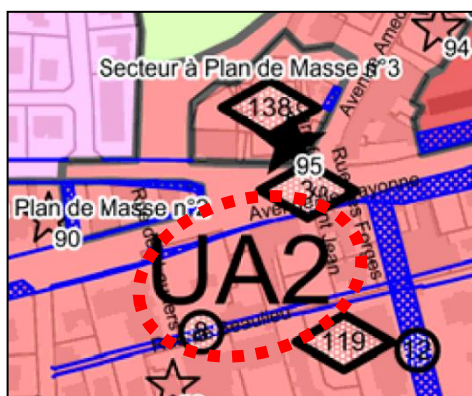
Les documents graphiques 4A-3 et 4A-5 sont modifiés par l'ajout du périmètre et de l'indication « Secteur à plan de masse n°12 ».



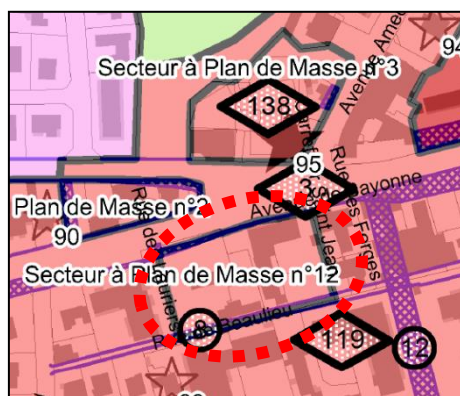
Extrait de la Planche 4A-3  
avant modification simplifiée



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°3 s'inscrit dans ces dispositions.

Le calcul comparatif est réalisé en se référant aux articles 9 et 10 du secteur UA2, 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 4 460 m<sup>2</sup>.

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

En secteur UA2, le PLU permet :

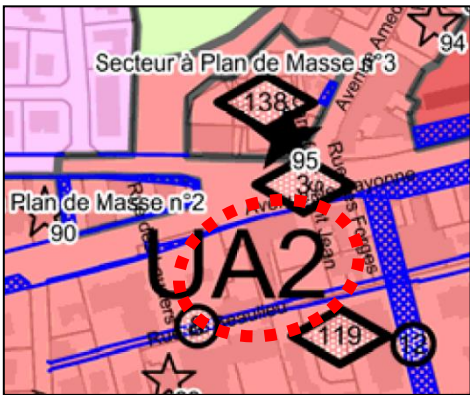
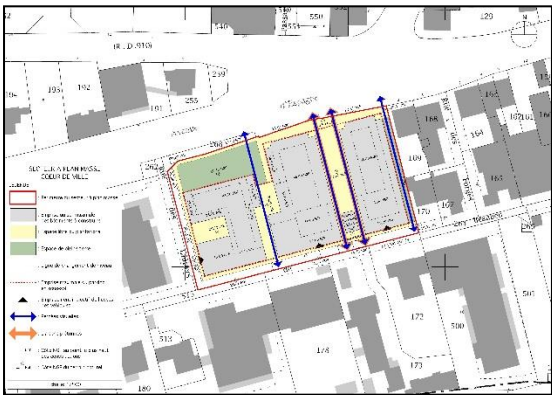
- Art. 9 : une emprise au sol maximale de 50%
- art. 10 : le long de l'avenue d'Espagne entre autres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres, et le nombre de niveaux limité à 5 (R+4) sur une profondeur de 20 mètres mesurés depuis la limite de voie ou emprise publique (R+3 au-delà de la bande de 20m).

Le terrain en question est situé le long de l'avenue d'Espagne 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+4 (soit 5 niveaux) et l'autre moitié, côté rue de Beaulieu, serait ainsi en R+3 (soit 4 niveaux). La hauteur moyenne des constructions serait ainsi de 4.5 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 du PLU permet une surface de plancher théorique de : 4 460 m<sup>2</sup> de terrain x 50% d'emprise au sol autorisée = 2 230 m<sup>2</sup> d'emprise au sol possible x 4.5 niveaux = 10 035 m<sup>2</sup> de surface x coef. de 0.9 = **9 031 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale.

Le secteur à plan de masse, après modification simplifiée permet une surface de 10 490 m<sup>2</sup> x coef. de 0,9 = **9 441 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale théorique.

Constructibilité maximale <b>avant</b> modification simplifiée :	Constructibilité maximale <b>après</b> modification simplifiée :
	
Constructibilité prévisionnelle de <b>9 031 m<sup>2</sup></b> surface de plancher maximum	Constructibilité prévisionnelle de <b>9 441 m<sup>2</sup></b> surface de plancher maximum

Le différentiel est de + 410 m<sup>2</sup> de surface de plancher après modification simplifiée, soit **+ 4,5 %** à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

- **Évolution de la constructibilité à l'échelle du secteur UA2**

Le secteur à plan de masse « CŒUR DE VILLE » est classé en secteur UA2 au PLU, ce dernier s'étend sur 718 551 m<sup>2</sup> (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 (+ 4,5 % dans le cas présent), alors on peut également considérer qu'il en va de même à l'échelle du secteur UA2 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 UA2.

**Le projet de secteur à plan de masse n°12 relève donc bien de la procédure de modification simplifiée du PLU.**

En conséquence, le document graphique du règlement intitulé « 4C-12 Document graphique – Secteur à plan de masse numéro 12 » 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.



### 3.4/ RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE DANS LE SECTEUR DE MELVILLE LYNCH

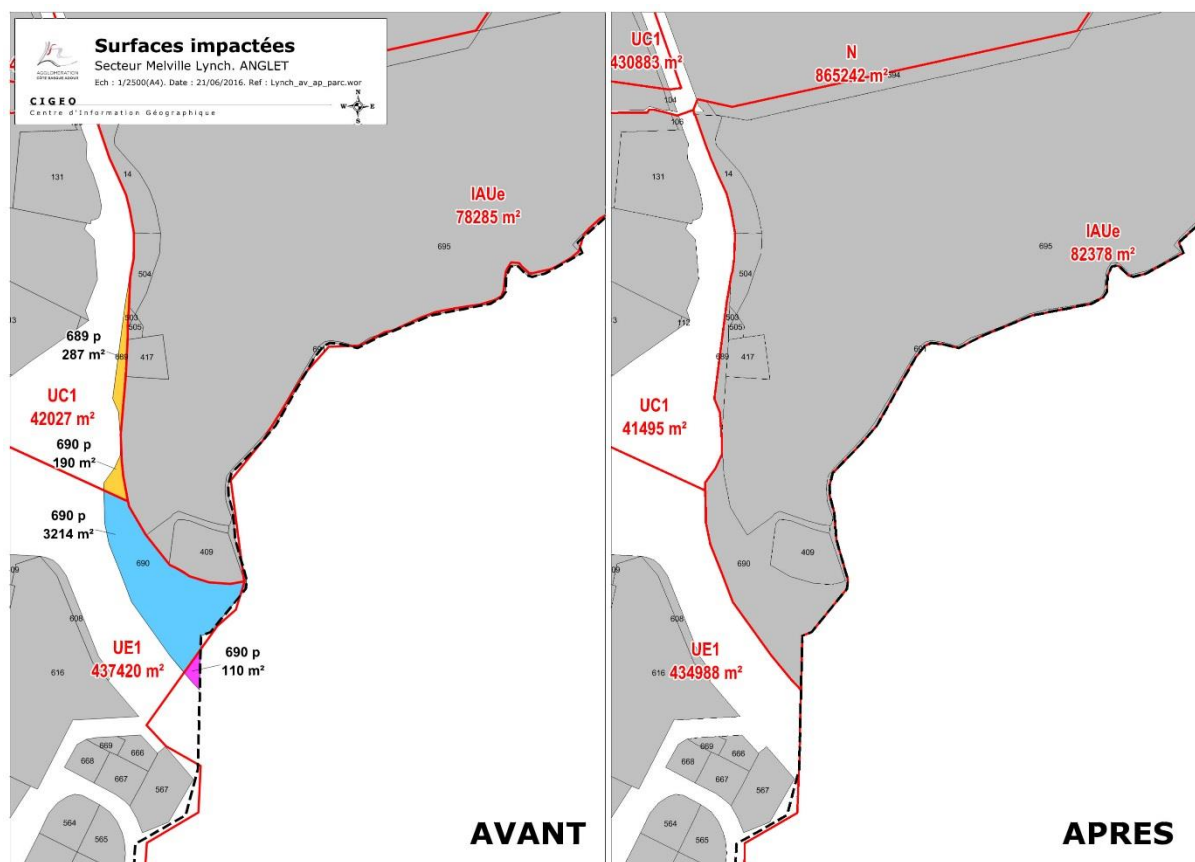
La zone d'aménagement concerté (ZAC) Aritxague Melville Lynch a été créée par délibération du Conseil de l'Agglomération Côte Basque-Adour du 14 juin 2013. Son dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 23 mars 2016.

L'approbation du dossier de création a permis de retenir le périmètre de la ZAC.

Le 23 janvier 2014, l'Agglomération a acquis des délaissés de voirie de l'avenue de Maignon à la commune d'Anglet. Initialement en domanialité publique, ces délaissés ont été déclassés préalablement à la cession.

Toutefois, ces terrains relevaient de la domanialité publique lors de l'établissement du zonage de la révision générale du PLU d'Anglet approuvé par délibération du Conseil de l'Agglomération Côte Basque-Adour du 14 juin 2013. Ils n'étaient donc pas cadastrés.

Le contour initial de l'orientation d'aménagement était calé sur la domanialité publique dans sa partie ouest le long de l'avenue de Maignon et le long de la limite communale épousant les anciens contours du ruisseau d'Aritxague avant qu'il ne soit canalisé.



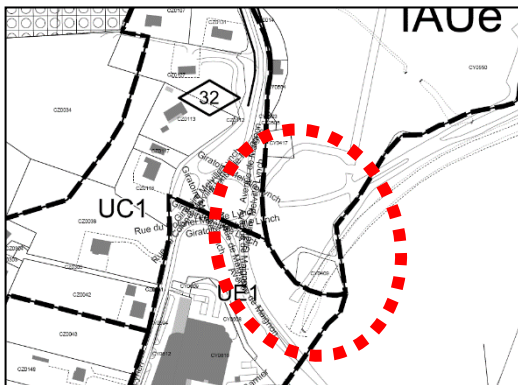
Les parcelles issues du déclassé du domaine public sont directement intégrées dans le stock foncier de la ZAC. Il convient d'ajuster les contours l'orientation d'aménagement et du secteur IAUe, considérant que cet ajustement relève de la correction d'une erreur matérielle, car en effet, de par la mise à jour du 26

mars 2016, le périmètre de la ZAC avait été intégré dans l'annexe 5H du PLU, mais il n'avait pas fait l'objet d'un report dans l'orientation d'aménagement correspondante, ni dans les plans de zonage.

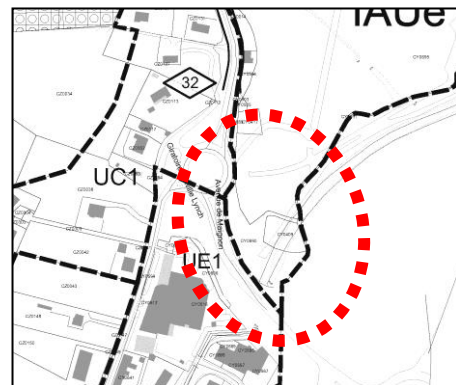
### AJUSTEMENT DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 4A-4 ET 4A-5

La partie des secteurs UC1 et UE1 concernés par le déclassement de voie et la cession à l'Agglomération est versée à la zone IAUE à la faveur de la présente modification simplifiée n°3 du PLU d'Anglet.

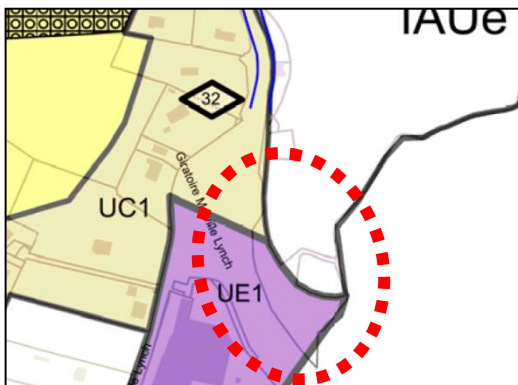
Les documents graphiques 4A-4 et 4A-5 sont modifiés par la réduction des secteurs UC1 et UE1, au profit du secteur IAUE :



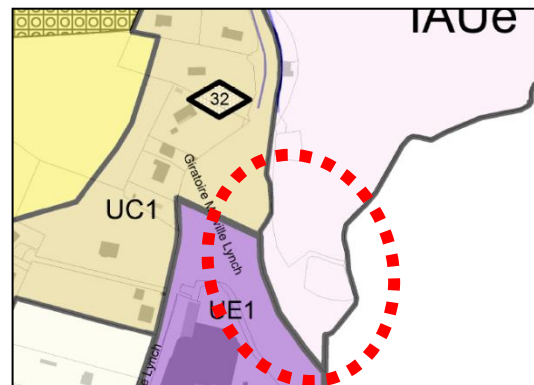
Extrait de la Planche 4A-4  
avant modification simplifiée



Extrait de la Planche 4A-4  
après modification simplifiée



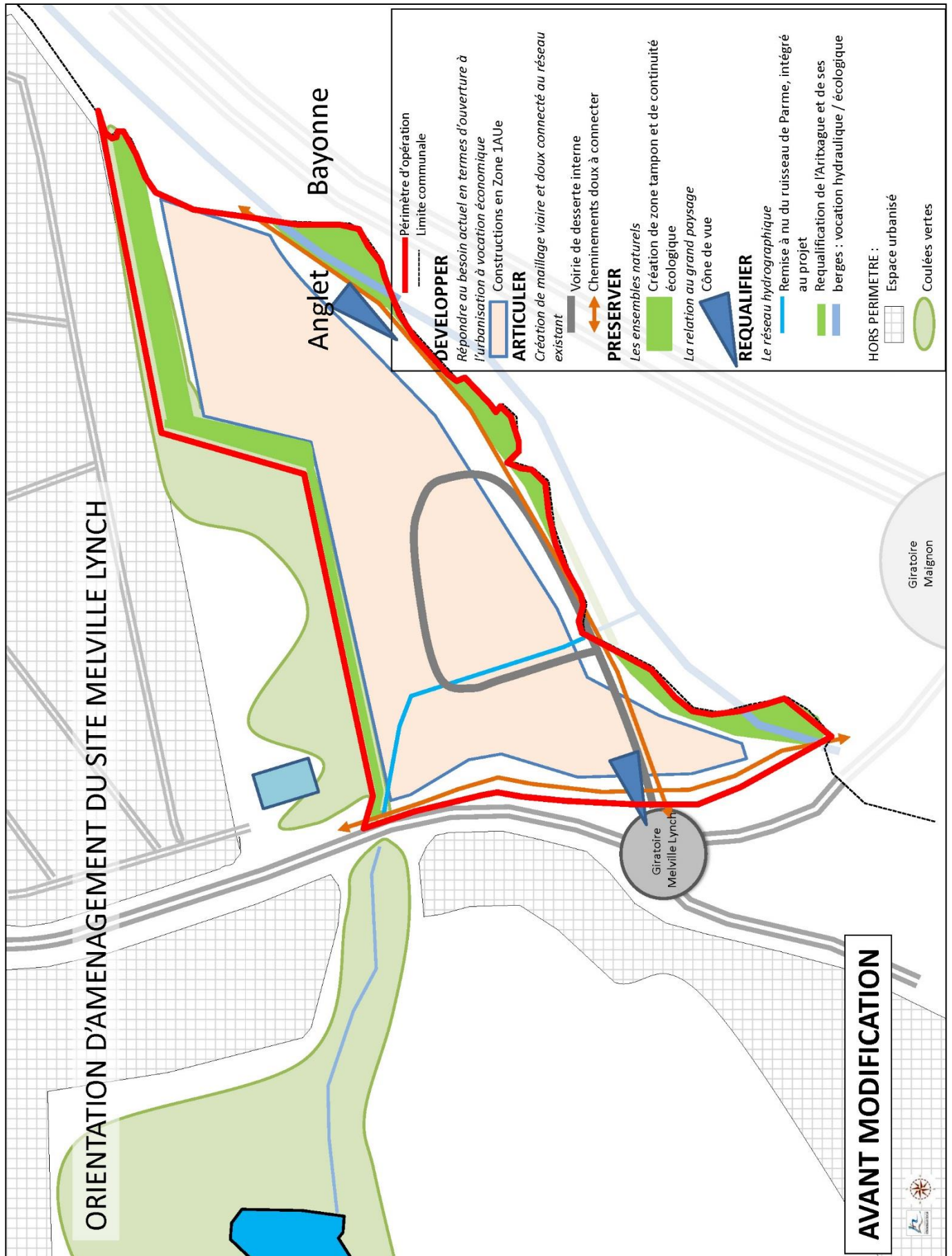
Extrait de la Planche 4A-5  
avant modification simplifiée

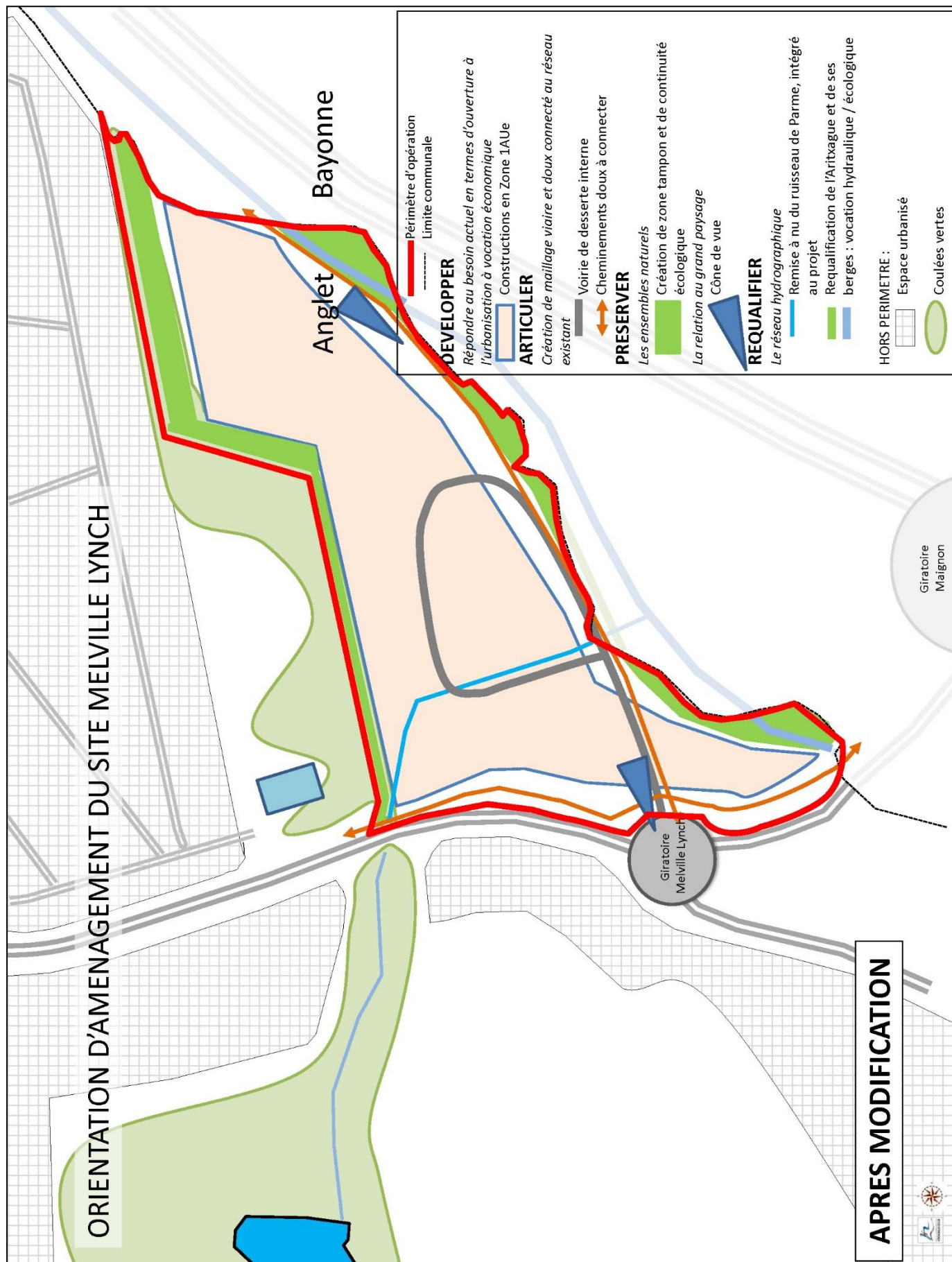


Extrait de la Planche 4A-5  
après modification simplifiée

### Ajustement de l'Orientation d'Aménagement

Le plan de l'orientation d'aménagement est modifié comme suit pour tenir compte de l'évolution du zonage IAUE relatif à la ZAC Aritxague Melville Lynch :





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

### **SIMPLIFIÉE**

La surface des zones UC1 et UE1 versée à la zone IAUe représente 4 093 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 5.2% de la zone 1AUe.

Or, toute la superficie ajoutée à la zone IAUe ne sera pas destinée à être bâtie, puisque une partie sera constitutive des espaces et équipements publics de la ZAC.

Le "Programme Global des Constructions à réaliser dans la zone", constitutif du Dossier de Réalisation de la ZAC Aritxague Melville Lynch approuvé par le Conseil de l'Agglomération Côte Basque - Adour le 23 mars 2016, fait état d'une constructibilité globale de la zone à hauteur de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un tel calcul a été fait à partir d'une surface cessible de 5,2 hectares, intégralement sur la commune d'Anglet.

La valeur de 40 000 m<sup>2</sup> est constante et maximale. Pour l'exercice, on considère que cette valeur est artificiellement variable, et on la rapporte à la surface initiale avant modification simplifiée.

Le bilan de constructibilité fait état d'une évolution théorique de + 5.23 %, selon le tableau ci-dessous :

surface zone IAUe initiale	78 285 m <sup>2</sup>
surface zone IAUe finale	82 378 m <sup>2</sup>
Constructibilité globale dossier réalisation ZAC	40 000 m <sup>2</sup> surface de plancher
Constructibilité globale fictive rapportée à la surface initiale de 78 285 m <sup>2</sup>	38 013 m <sup>2</sup> surface de plancher
évolution de la constructibilité avant / après modification simplifiée	5,23%

*Nota : formule d'évolution : (valeur finale - valeur initiale) / valeur initiale, exprimée en pourcentage*

Ainsi, **même relevant de la correction d'une erreur matérielle, démonstration est faite** que :

- cet ajustement des contours de la zone IAUe n'emporte pas une hausse de plus de 20% de la constructibilité à l'échelle de la zone IAUe,
- Par ailleurs, la constructibilité ne diminue pas en zones UC1 et UE1 puisque les superficies amputées étaient des délaissés de voirie ou d'espaces publics, à ce titre inaliénables, donc non constructibles dans la ZAC puisque non cessibles.

Ces éléments **légitiment le choix de la procédure d'évolution de la règle par voie de modification simplifiée.**