



## Modification Simplifiée n° 5

1

### Exposé des motifs

Révision prescrite le 28 mars 2003  
Révision arrêtée le 23 juin 2006  
Révision approuvée le 25 mai 2007

Modification n°1 approuvée le 13 mai 2008  
Modification n°2 approuvée le 13 février 2009  
Révisions simplifiées n°1, 2 et 3 approuvées le 30 juin 2009  
Modification simplifiée n°1 adoptée le 27 juillet 2009  
Modification n°3 approuvée le 18 décembre 2009  
Modification simplifiée n°2 adoptée le 23 avril 2010  
Modification n°4 approuvée le 23 juillet 2010  
Mise en compatibilité (arrêté préfectoral 13/08/2010)  
Pôle de valorisation des déchets  
Mise en compatibilité approuvée le 18 décembre 2010  
Projet Zone Ametzondo  
Modification n°5 approuvée le 25 février 2011  
Modification n°6 approuvée le 22 juillet 2011  
Modification n°7 approuvée le 30 mars 2012  
Modification simplifiée n°3 adoptée le 15 février 2013  
Modification n°8 approuvée le 19 juillet 2013  
Modification simplifiée n°4 adoptée le 27 septembre 2013  
Modification n°9 approuvée le 21 janvier 2014  
Mise en compatibilité approuvée le 23 septembre 2015  
Projet chaufferie bois  
Modification n°10 approuvée le 16 décembre 2015  
Modification simplifiée n° 5 adoptée le 15 juin 2016

PLU de Bayonne

## LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5

La modification simplifiée n° 5 mise en œuvre a pour objectif :

- Projet Pôle Emploi : mettre en place un secteur à plan masse en zone UAd sur le boulevard du BAB afin de permettre la réalisation d'un immeuble de bureaux destiné à relocaliser les services de Pôle Emploi, aujourd'hui situé dans le même îlot, allées Marines.
- De procéder à la correction d'erreurs matérielles
  - o Le tracé des secteurs UB et UBe en limite de commune au niveau du rond-point du Cadran (François Domain).
  - o la rédaction de l'article 13 du règlement de chaque zone concernant le zonage pluvial.
  - o L'intégration des règles de la zone 1AUyz dans le règlement (pièce 3A)

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

De plus, le code de l'Urbanisme stipule à l'article L.153-45 que :

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

La modification présentée :

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

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

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

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

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

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

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

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

## LES CHANGEMENTS APPORTÉS

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

- Projet Pole Emploi :
  - 1- Modification du règlement : zone UAd
  - 2- Modification du plan de zonage 3B1 s3

- 3- Création d'un secteur à plan masse 3B.13.
- Rectification d'erreurs matérielles :
  - o Rectification du tracé des secteurs UB et UBe en limite de commune au niveau du rond point du Cadrant (François Domain).
  - o Précisions apportées à la rédaction de l'article 13 du règlement de chaque zone.
  - o Intégration des règles de la zone 1AUyz dans le règlement (pièce 3A)

**Les autres dispositions du PLU restent inchangées**

# 1- Nature des modifications

## Pièces du P.L.U. modifiées

Les modifications concernent :

- le rapport de présentation (pièce 1 du PLU)

- le règlement (pièce 3A du PLU):

- *Projet Pole Emploi*: zone UA, secteur UAd;
- *Rectification d'erreur matérielle* :
  - o Article 13 toutes zones du règlement
  - o Intégration des règles de la zone 1AUyz dans le règlement (sommaire et corps du règlement)

- les documents graphiques réglementaires, pièces 3B du PLU :

- *Projet Pole Emploi*: pièce 3B.1 secteur 3 et création d'un secteur à plan masse pièce 3B.13).
- *Rectification d'erreur matérielle* : Pièce 3B1 secteurs 3 et 4.

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

## MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

## MODIFICATION DU REGLEMENT

- Modification des règles de la zone UAd
- *Modification du libellé de l'ER N°4 dans la liste des Emplacements Réservés*
- *Rectification d'erreur matérielle : Article 13 toutes zones du règlement*

## MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Modification du plan de zonage 3B.1, secteur 3 avec la création d'un secteur à plan de masse, site « Pôle Emploi » et la réduction de l'emplacement réservé 4 au profit de la commune de Bayonne sur la séquence du boulevard du BAB située entre l'avenue Dubrocaq et l'ancienne emprise ferroviaire en cœur d'îlot Rue de Balichon - Rue des Champs – Allées Marines.
- Création d'un secteur à plan masse pièce 3B.13
- *Modification du libellé de l'ER N°4 dans la liste des Emplacements Réservés*
- *Rectification d'erreur matérielle : Pièce 3B1 secteurs 3 et 4.*

## 2- Présentation et justification des modifications

### 2-1- Le projet « Pôle Emploi »

Pôle Emploi, aujourd'hui situé 40 allées Marines à Bayonne, envisage de se délocaliser pour s'agrandir.



L'organisme dispose d'une propriété foncière dans le même îlot, aujourd'hui à usage de parking. Il est ainsi apparu nécessaire à Pôle Emploi de se relocaliser sur son tènement non bâti, complété par une surface prise sur l'unité foncière voisine, afin de fixer une assiette foncière de projet de 1 683 m<sup>2</sup> environ au sol. Le bâtiment actuel de Pôle Emploi sera désaffecté et cédé.



Les terrains concernés se situent en façade Nord du boulevard du BAB, dans l'îlot délimité par les allées Marines, la rue de Balichon et l'Ouest et la rue Sauveur Narbaitz à l'Est. Classés en secteur UAd par le Plan Local d'Urbanisme modifié, ils sont actuellement à usage de parking pour Pôle Emploi avec quelques arbres (pins et platanes), et bordés d'espace vert sur la propriété voisine intégrant le terrain d'assiette du projet.

L'ensemble du secteur subit des mutations, effectives ou à venir (Marinadour et Rivadour, Ilot 3, projet de tram'bus le long du boulevard du BAB, relocalisation de Pôle Emploi).

Il est envisagé sur le terrain d'assiette du projet, de mettre en place une réglementation adaptée aux principes urbains définis pour un nouveau bâtiment de Pôle Emploi.

Les objectifs d'urbanisme pour cette séquence sont de :

- Favoriser la mutation du tissu urbain existant en valorisant son épaisseur pour accroître le potentiel de densification offert par le terrain assiette du projet. Cette densification va dans le sens d'une gestion économe du foncier, répondant aux exigences des dernières lois Grenelle II (10 juillet 2012) et Alur (24 mars 2014) en tissu urbain constitué.
- L'emplacement réservé le long du boulevard du BAB ne nécessitant pas d'être aussi conséquent sur la séquence considérée, un nouveau recul est mis en place pour définir un projet de qualité.
- Renforcer la mixité (habitat, activités, équipements) et la diversification des constructions à l'échelle des îlots bâtis.
- Architecturalement, la collectivité souhaite que le bâtiment s'inscrive dans une enveloppe avec toiture en pente asymétrique selon un faîtage orthogonal au boulevard du BAB.

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

- la réduction de l'emplacement réservé (passant de 42m de plateforme à 31m, soit une bande passant de 14m à 3m de l'alignement) sur l'îlot le long du boulevard du BAB et ses deux îlots limitrophes,
- et le respect des règles de pleine terre du zonage pluvial de l'Agglomération (coefficient de 20%).



## 2-1.1- Création d'un document graphique 3B -13 secteur à plan masse site « Pôle Emploi »

Les objectifs d'urbanisme portés par la collectivité et énoncés ci-dessus ne sont pas conformes aux dispositions du PLU.

Dans ce contexte, la réglementation de la zone UA, secteur UAd dans laquelle sont classés les terrains, est apparue inadaptée pour répondre à ces principes.



Elle implique en effet :

- une implantation à l'alignement par rapport aux emplacements réservés (boulevard du BAB),
- une implantation sur les 2 limites séparatives latérales dans la bande avant des dix mètres
- une implantation en limite ou avec un retrait supérieur ou égal à 5 mètres dans la bande arrière de dix mètres ;
- et au-delà de la bande des vingt mètres, une implantation en limite ou en retrait d'au moins 2m des limites séparatives avec tout point de la construction éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de trois mètres
- Pour les hauteurs : application simultanée de trois règles :
  - Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique (inférieur ou égal à largeur d'emprise majorée de trois mètres)
  - Hauteur maximale de façade (11,30m)
  - Gabarit-enveloppe règle de prospect : la hauteur du faîtage doit être inférieure à la hauteur autorisée majorée de quatre mètres.

Ainsi, il est proposé la mise en place d'un secteur à plan de masse qui se traduit par :

- la délimitation d'une **emprise maximale d'implantation** des constructions (emprise constructible).
- la création de **hauteurs de façades** spécifiques graphiques en mètres NGF, différenciées:
  - Hauteur de la façade EST : H inférieure ou égale à 7m NGF.
  - Hauteur de la façade OUEST : H inférieure ou égale à 13.50 m NGF.
  - Hauteur de la façade NORD : H inférieure ou égale à 11.50 m NGF.
- la création d'un **gabarit-enveloppe règles de prospect** s'appliquant :
  - façade EST : HT inférieure ou égale à D1 + 3.5 mètres
  - façade OUEST : HT inférieure ou égale à D2 + 10.5 mètres

où HT est la hauteur de toiture

et :

- D1 est la distance par rapport aux limites séparatives coté Est,
- et D2 est la distance par rapport à l'axe S constitué par la limite séparative la plus proche côté Ouest,

- la création d'une **hauteur maximale de faîtage** de **21.50** m NGF inscrite dans un fuseau d'implantation possible dessiné sur la Pièce 3B13 « Secteur à Plan Masse Pole Emploi » (autrement dit d'envergure)

- Limite du secteur à plan masse
- ▨ Fuseau d'implantation du faîtage
- emprise maximum d'implantation des constructions
- Emprise maximum d'implantation des constructions enterrées
- Accès
- Espaces de pleine terre
- Emplacement réservé
- HF : hauteur de façade maximum
- HT : hauteur de faîtage maximum

**Gabarit-enveloppe règles de prospect s'appliquant :**

- façade EST : HT inférieure ou égale à D1 + 3.5 mètres
- façade OUEST : HT inférieure ou égale à D2 + 10.5 mètres

où HT est la hauteur de toiture

et :

- \* D1 est la distance par rapport aux limites séparatives coté Est,
- \* et D2 est la distance par rapport à l'axe S constitué par la limite séparative la plus proche côté Ouest,

-la création d'une hauteur maximale de faîtage de 21.50 m NGF inscrite dans le fuseau d'implantation du faîtage

# Plan Local d'Urbanisme 3B.13



## Projet de Modification Simplifiée N° 5 Secteur à Plan Masse Pole Emploi

Révision prescrite le 28 mars 2003  
 Projet de révision arrêté le 23 juin 2006  
 Révision approuvée le 25 mai 2007

Projet de modification simplifiée n°5  
 -Notifié aux personnes publiques associées,  
 -Mis à disposition du public

Echelle : 1/500 ème

Edition du





Actuellement, le PLU impose une hauteur de façade n'excédant pas 11,30m (hauteur par rapport au terrain naturel) soit l'équivalent d'une hauteur de façade de **13.80m** NGF (sur base 2.5m NGF du terrain naturel) sur le boulevard du BAB, et une hauteur de toiture au faîtage de 15,30m soit **17.80m** NGF (sur base 2.5m NGF du terrain naturel).

Les hauteurs maximales de façade et de toiture sont définies graphiquement en mètres NGF.

Les nouvelles hauteurs de façade (sauf pignon) varient entre 7 m NGF et 13.50 m NGF. Elles sont donc inférieures aux 11,30m actuels (soit 13.80 m NGF).

La nouvelle hauteur de faîtage est fixée à **21.50** m NGF au maximum.

La volonté de toiture dissymétrique se traduit par :

- des hauteurs de façades conformes voire inférieures au PLU avant modification simplifiée.
- une hauteur de faîtage supérieure à la hauteur de faîtage du PLU avant modification simplifiée.

## 2-1.2- Modification du règlement de la zone UA, secteur UAd

Art 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art 7: implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Art 10: hauteurs

Le règlement est modifié dans ces articles de manière à renvoyer au document graphique créé qui les réglemente.

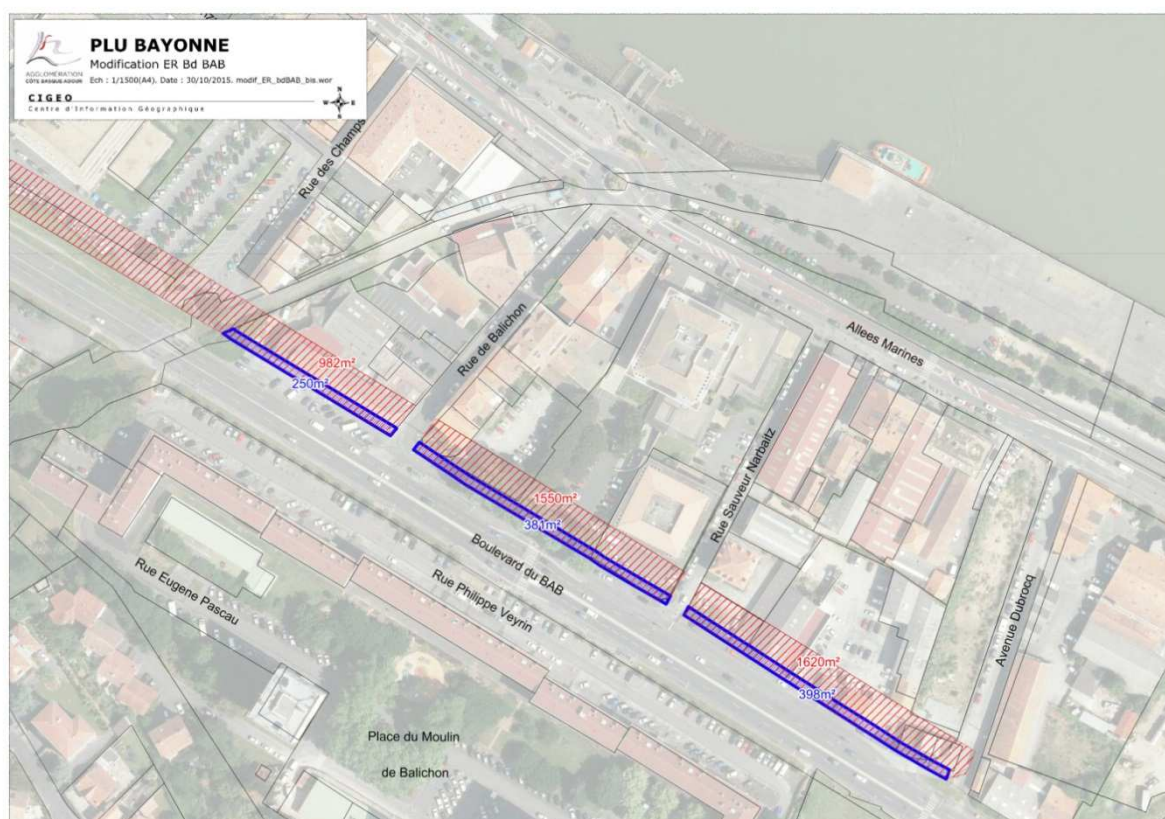
Zone UAd		
Caractère de la zone		Ajout dans l'alinéa relatif au secteur UAd : Le secteur UAd intègre <b>un secteur à plan-masse « Pôle Emploi »</b> avec des dispositions particulières en matière d'implantations et de hauteurs ( <i>Modification simplifiée n°5</i> ).
Article 6 :	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Ajout dans le paragraphe 6.3. Règle spécifique, de l'alinéa: 6.3 Règles spécifiques <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans le secteur à plan masse « Pôle Emploi » en secteur UAd, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-13 « Secteur à plan masse Pôle Emploi »</b> (modification simplifiée n°5)</li> </ul>
Article 7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans le chapitre UA7. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, Modification du chapitre introductif, ajout de : Excepté pour le secteur UAg, et le <b>secteur à plan masse « Pôle Emploi » en secteur UAd</b> , la règle d'implantation des constructions diffère selon qu'elle se situe : ( <i>Modification simplifiée n°5</i> ) (...)  Ajout dans le paragraphe 7.3. Règle spécifique, de l'alinéa: 7.3 Règles spécifiques <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans le secteur à plan masse « Pôle Emploi » en secteur UAd, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-13 « Secteur à plan masse Pôle Emploi »</b> (modification simplifiée n°5)</li> </ul>
Article 10	Hauteur maximum des constructions	Dans le paragraphe 10.1. Règle générale, ajout de : A l'exception du secteur UAg où les hauteurs sont fixées dans le document graphique 3B-9 « Tête de Pont- secteur à plan masse –secteur UAg », <b>et du secteur à plan masse « Pôle Emploi » en secteur UAd</b> , la hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée : (...) ( <i>Modification simplifiée n°5</i> )  Dans le paragraphe 10.5 Autres hauteurs, Création du paragraphe : <b>10.5.2. Règles spécifiques</b> <b>Dans le secteur à plan masse « Pôle Emploi » en secteur UAd, les hauteur des constructions sont fixées dans le document graphique 3B-13 « secteur à plan masse Pôle Emploi ».</b> ( <i>Modification simplifiée n°5</i> )

## 2-1.3- Modification de la liste des Emplacements Réservés du règlement

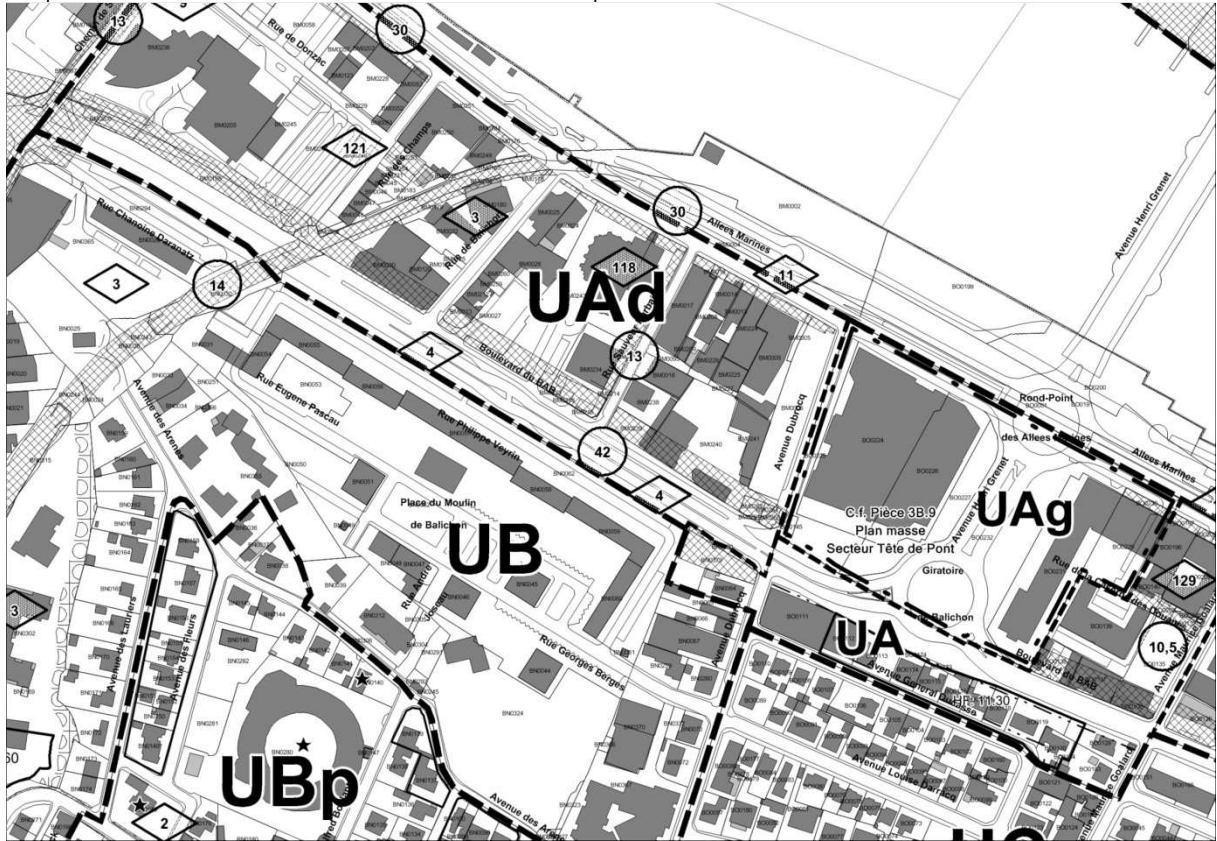
Numéro	Bénéficiaire	Libellé
4	Ville de Bayonne	Elargissement du Boulevard du BAB (ancien RD 260) de 30,5 m à 42 m de plate-forme

## 2-1.4.- Modification du document graphique 3B1 secteur 3

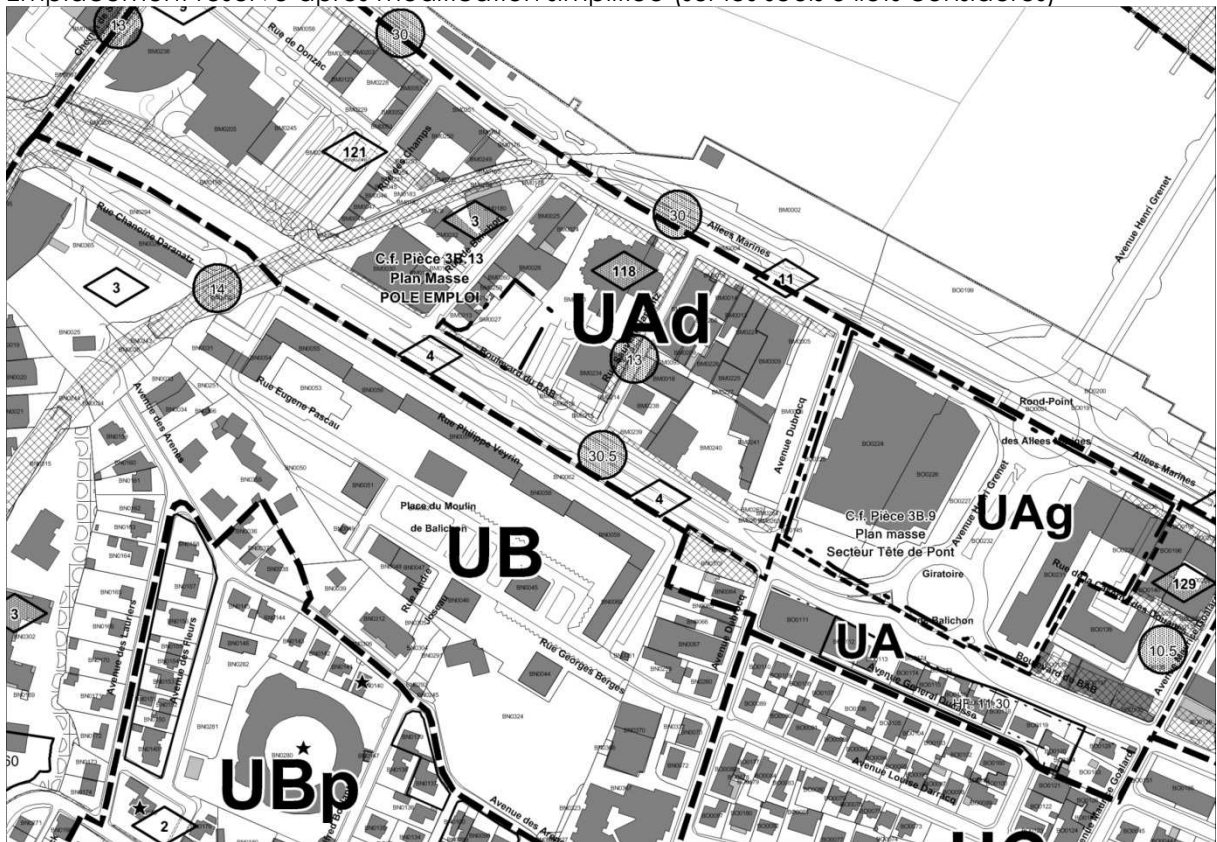
Enfin, le document graphique 3B1 secteur 3 est modifié par l'ajout de l'indication secteur à plan masse et la diminution de l'emplacement réservé n°4 Boulevard du BAB dont le bénéficiaire est la commune de Bayonne, sur îlot concerné et les deux îlots limitrophes.



Emplacement réservé avant modification simplifiée



Emplacement réservé après modification simplifiée (sur les seuls 3 îlots considérés)



## Liste des Emplacements réservés sur pièces 3B1 S3 avant modification simplifiée

Numéro	Bénéficiaire	Objet
2	Ville de Bayonne	Elargissement de l'av. de la Légion Tchèque de <10,5 à 20 m> de plateforme
3	Communauté d'Agglomération	Réalisation d'une voie pour un transport en commun en site propre
4	Ville de Bayonne	Elargissement du CD 260 à 42 m de plateforme
5	Ville de Bayonne	Elargissement de la rue Masure à 10,5 m de plateforme de l'av. Légion Tchèque à L' av. Truc de Moy
9	Ville de Bayonne	Elargissement du chemin de Sabalce de 13m à 16 m de l'av. de la légion Tchèque aux allées marines
11	Ville de Bayonne	Elargissement de Allées Marines à 30 m de plateforme
12	Ville de Bayonne	Aménagement du carrefour entre le bid BAB (RD 260), le chemin de Sabalce et la rue Chanoine Daranatz
13	Ville de Bayonne	Elargissement des Allées Paulmy à 32 m de plateforme entre le passage de la Féria et les Allées Marines
35	Département	Elargissement de l'av. du 14 Avril à 20 m de plate-forme du chemin de Hargous à l'av. Henri de Navarre et à 16,5 m de plateforme entre l'av. Louis de Foix et le chemin de Hargous

## Liste des Emplacements réservés sur pièces 3B1 S3 après modification simplifiée

Numéro	Bénéficiaire	Objet
2	Ville de Bayonne	Elargissement de l'av. de la Légion Tchèque de <10,5 à 20 m> de plateforme
3	Communauté d'Agglomération	Réalisation d'une voie pour un transport en commun en site propre
4	Ville de Bayonne	Elargissement du Bd du BAB (ancien RD 260) de 30,5m à 42 m de plateforme
5	Ville de Bayonne	Elargissement de la rue Masure à 10,5 m de plateforme de l'av. Légion Tchèque à L' av. Truc de Moy
9	Ville de Bayonne	Elargissement du chemin de Sabalce de 13m à 16 m de l'av. de la légion Tchèque aux allées marines
11	Ville de Bayonne	Elargissement de Allées Marines à 30 m de plateforme
12	Ville de Bayonne	Aménagement du carrefour entre le bid BAB (RD 260), le chemin de Sabalce et la rue Chanoine Daranatz
13	Ville de Bayonne	Elargissement des Allées Paulmy à 32 m de plateforme entre le passage de la Féria et les Allées Marines
35	Département	Elargissement de l'av. du 14 Avril à 20 m de plate-forme du chemin de Hargous à l'av. Henri de Navarre et à 16,5 m de plateforme entre l'av. Louis de Foix et le chemin de Hargous
50	Communauté d' agglomération	Elargissement de l'av. Capitaine Resplandy



## 2-1.5.- Bilan de la constructibilité justifiant que le projet s'inscrit dans la procédure de modification simplifiée

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

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

Il a donc été procédé à une **étude de capacité comparative** pour **vérifier** si le projet de modification simplifiée n°5 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 aux articles 6 (Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 7 (Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteurs), et 13 (espaces libres, soit l'application de la pleine terre prévue dans le zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour, à savoir un coefficient de pleine terre de 20%).



La constructibilité avant modification simplifiée tient compte de l'emplacement réservé n°4 (boulevard du BAB), conjugué à l'application des règles des articles 6, 7, 10 et 13 alors que la constructibilité après modification simplifiée est appréhendée au regard des nouvelles règles d'implantation et de hauteur définies par le secteur à plan masse.

Il est précisé que le zonage pluvial impose 20% de pleine terre minimum dans ce secteur et que le projet de secteur à plan de masse en prévoit un minimum de 22% soit  $(190\text{m}^2+184\text{m}^2)/1683\text{ m}^2$ .

La constructibilité avant et après modification simplifiée est calculée sur le terrain d'assiette prévisionnelle du projet, à savoir 1519 m<sup>2</sup> (soit 1 683 m<sup>2</sup> avec intégration de la réduction d'emplacement réservé).





Constructibilité maximale avant modification simplifiée :	Constructibilité maximale après modification simplifiée :
	
Constructibilité prévisionnelle de 2 190 m <sup>2</sup> surface de plancher maximum	Constructibilité prévisionnelle de 2 320 m <sup>2</sup> surface de plancher maximum

Le différentiel est de + 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher après modification simplifiée, soit **+6%** à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Par ailleurs, la réduction de l'emplacement réservé fait état d'un gain de constructibilité supplémentaire global à l'échelle de la zone UAd, qu'il convient d'appréhender pour apprécier le bilan de constructibilité globale à l'échelle de la zone UAd :

La réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°4 de 14m à 3m de l'alignement sur les 3 îlots considérés fait état d'une évolution de l'emprise constructible passant de 43 300 m<sup>2</sup> à 46 423 m<sup>2</sup>, soit **+ 7.2%** à l'échelle de la zone UAd. On considère cette évolution équivalente à l'évolution de la constructibilité.

### **Conclusion :**

Ces 2 paramètres (évolution de constructibilité sur îlot considéré, et évolution de l'emprise constructible à l'échelle de la zone UAd) ne se combinent pas : on ne peut les additionner car l'évolution de constructibilité maximale de îlot considéré (+6%) est une composante de l'évolution de la constructibilité globale.

La zone UAd s'étendant sur un espace largement supérieur au terrain d'assiette du projet (74 633 m<sup>2</sup>), le projet de modification simplifiée ne réduit pas la constructibilité et ne l'augmente pas non plus de plus de 20% à l'échelle de la zone UAd. **Le projet relève donc bien de la procédure de modification simplifiée.**

## 2-2- Rectification d'erreurs matérielles

### 2-2.1.- Pièce 3A Règlement intégration des règles de la Zone 1AUyz

Sommaire avant modification simplifiée

#### TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DE LA COMMUNE...

##### B. → DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ¶

- → Zone 1 AU b ¶
- → Zone 1 AU c ¶
- → Zone 1 AU d ¶
- → Zone 1 AU e ¶
- → Zone 1 AU f ¶
- → Zone 1 AU g ¶
- → Zone 1 AU p ¶
- → Zone 1 AU s ¶
- → Zone 1 AU y ¶
- → Zone 2 AU ¶

Sommaire après modification simplifiée

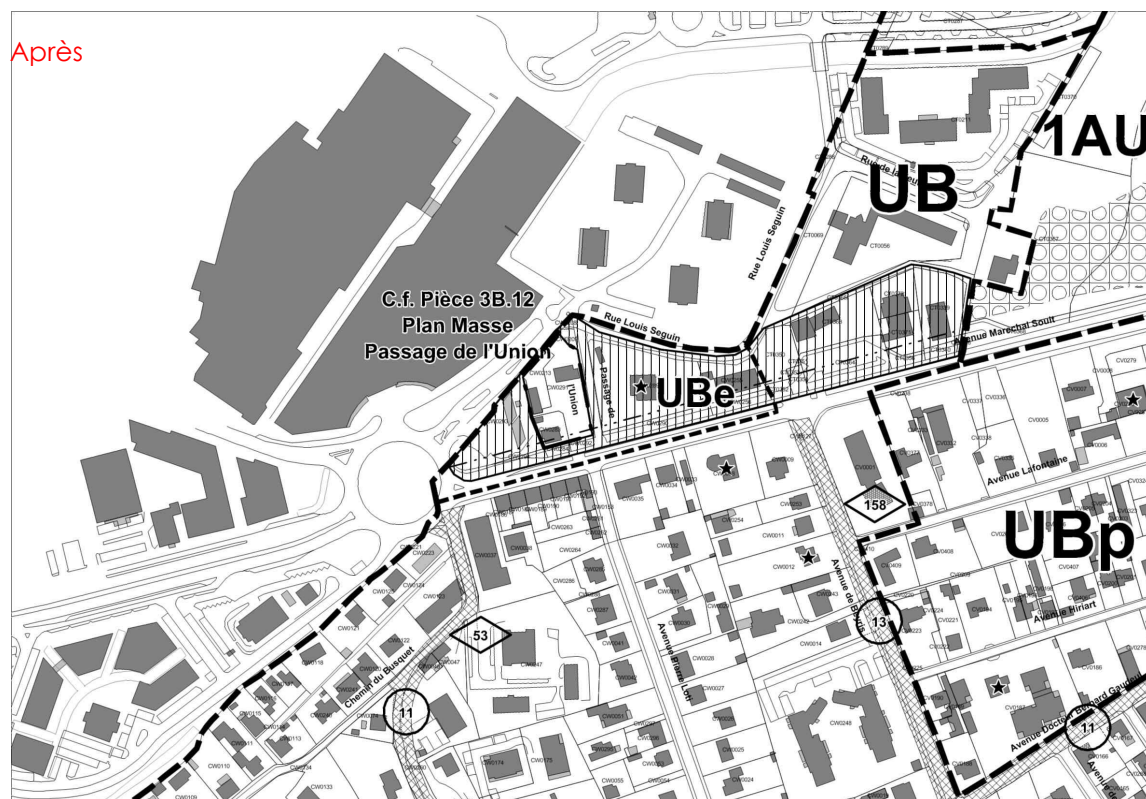
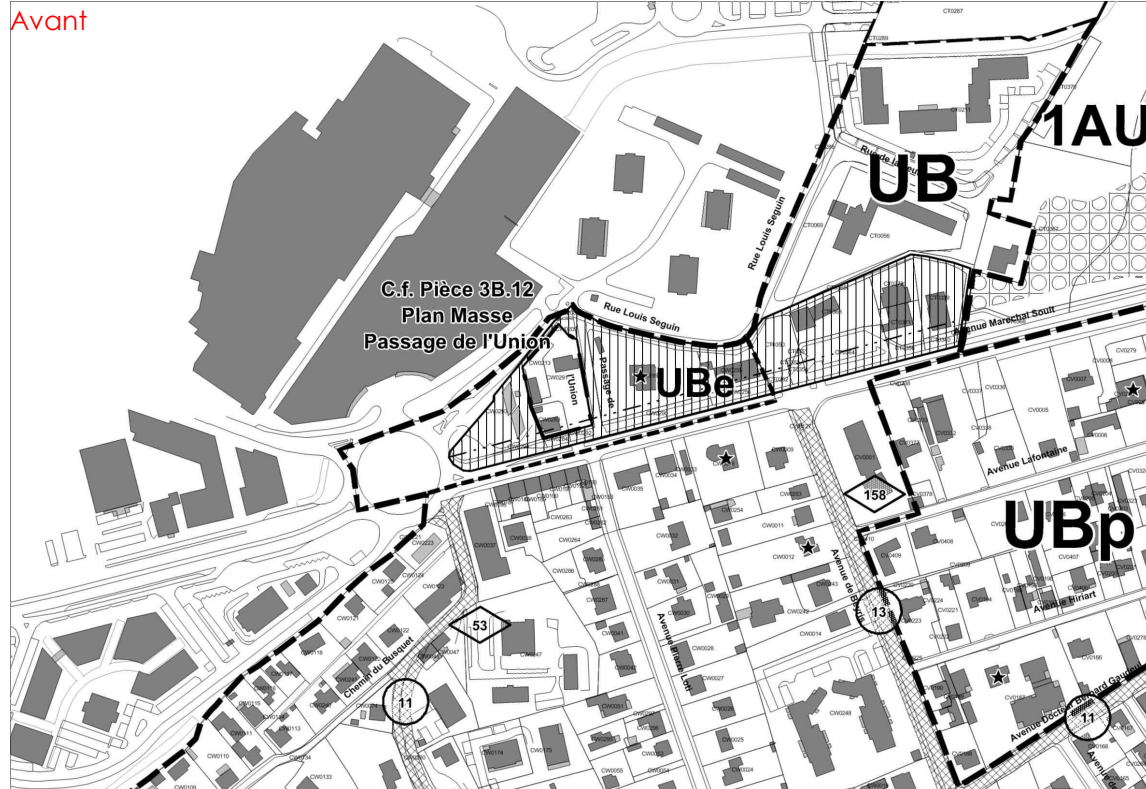
#### TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DE LA COMMUNE...

##### B. → DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ¶

- → Zone 1 AU b ¶
- → Zone 1 AU c ¶
- → Zone 1 AU d ¶
- → Zone 1 AU e ¶
- → Zone 1 AU f ¶
- → Zone 1 AU g ¶
- → Zone 1 AU p ¶
- → Zone 1 AU s ¶
- → Zone 1 AU y ¶
- → Zone 1 AU yz ¶
- → Zone 2 AU ¶

## 2-2.2.- Secteur UBe

Rectification du tracé des Secteurs UB et UBe en limite de commune au niveau du rond-point du Cadran (François Domain), sur la planche 3B1, secteurs 3 et 4, car le tracé déborde sur la commune d'Anglet.



## 2-2.3.- Articles 13 du règlement, toutes zones sauf 1AUyz

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 13.1 du règlement, relatif aux règles générales applicables aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés doit faire l'objet d'une rectification rédactionnelle car il convient de renvoyer, en rappel, à l'ensemble des dispositions du zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque-Adour qui s'appliquent en plus des dispositions spécifiques de l'article 13.

Toutes zones sauf 1AUyz (mise en compatibilité du secteur d'Ametzondo approuvée le 18 décembre 2010)		
Article 13	Espaces libres, plantations et espaces boisés classés	<p>1<sup>er</sup> alinéa de l'article 13.1 avant modification :</p> <p><b>« 13.1. Règle générale</b>            Tout projet devra respecter les coefficients maximaux d'imperméabilisation du Zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU. Ce plan permet de définir les coefficients de pleine terre. (modification n°10) ».</p> <p>Après modification :</p> <p><b>« 13.1. Règle générale</b>            Rappel : tout projet devra respecter les dispositions graphiques et écrites du Zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (modification simplifiée n°5) ».</p>