



Ville de Bayonne



Communauté d'Agglomération  
de Bayonne - Anglet - Biarritz

## MODIFICATION N°5

# Rapport de présentation complémentaire

Révision prescrite le 28 mars 2003  
Révision arrêtée le 23 juin 2006  
Révision approuvée le 25 mai 2007  
Modification n°1 approuvée le 13 mai 2008  
Modification n°2 approuvée le 13 Février 2009  
Révisions simplifiées n°1, 2 et 3 approuvées le 30 juin 2009  
Modification simplifiée n°1 adoptée le 27 juillet 2009  
Modification n°3 approuvée le 18 décembre 2009  
Modification simplifiée n°2 adoptée le 23 avril 2010  
Modification n°4 approuvée le 23 juillet 2010

Modification n°5 approuvée le **25 Février 2011**

# Sommaire

---

**PREAMBULE.....p.2**

**1 : Nature des modifications : Pièces du PLU modifiées.....p.3**

**2 : Présentation des modifications.....p 4.**

2-1- Mise en place des secteurs de diversité sociale p. 4

2-2 Modification des règles de stationnement  
prise en compte du nouveau plan de desserte en transport en commun p. 7

2-3 Modifications diverses d'ordre réglementaire p. 9

2-4 Modifications diverses d'ordre graphique p. 11



# PREAMBULE

## Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le P.L.U. mis en révision le 28 mars 2003 a été approuvé le 25 mai 2007 et modifié le 13 mai 2008, le 13 février 2009, le 18 décembre 2009, le 23 juillet 2010.

Il a fait l'objet de trois révisions simplifiées approuvées le 30 juin 2009 et de deux modifications simplifiées adoptées les 27 juillet 2009 et le 23 avril 2010.

### Les objectifs de la modification n°5

Les documents réglementaires du PLU sont amenés à évoluer au fur et à mesure de l'avancée des études et de l'évolution de certains secteurs. Pour cela, le document d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée, dans la mesure où, notamment, l'économie générale du projet est respectée.

Dans ce cadre, la collectivité a décidé de lancer une procédure de modification pour :

- mettre en oeuvre un des objectifs du PLH approuvé par la communauté d'agglomération le 4 juin 2010 concernant la production de logements sociaux sur le territoire communal en instituant dans un premier temps, des secteurs de diversité sociale en application de L123-1, 16° du Code de l'urbanisme;

- apporter des modifications ou des précisions réglementaires d'ordre mineures permettant la mise en oeuvre du projet communal.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes :

- envoi du projet de modification aux personnes et organismes publics associés ,
- arrêté du président de la CABAB de mise à l'enquête publique du dossier et mesures de publicité,
- **Enquête publique** (1 mois minimum),
- remise des conclusions du commissaire enquêteur (au moins 1 mois après la clôture de l'enquête publique),
- adaptation du document si nécessaire,
- approbation du document par le Conseil Communautaire,
- mesures de publicité.

Le document devient applicable un mois après sa transmission à la sous-préfecture et les mesures de publicité faites.

### «Article L123-13 du code de l'urbanisme Modifié par la Loi n°2009-179 du 17 février 2009 - art. 2

*Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.*

*La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

*a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*

*b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

### Les changements apportés

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

**- un document graphique réglementaire 3B-7 délimitant les secteurs de diversité sociale est créé;**

**- un document graphique réglementaire 3B-8 est créé délimitant les secteurs de minoration de la règle de stationnement;**

**- les règlements des zones UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg, 1AUp, 1AUu, 1AUy sont modifiés. Les titres 1 et 2 sont complétés** pour intégrer les nouvelles règles dont celles relatives aux secteurs de diversité sociale. Le sommaire et le titre 1 du règlement sont mis à jour.

**- les plans de zonage 3B.1 sont modifiés (modifications graphiques diverses).**

Ces différents changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou forestière, ni une protection édictée et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

# 1- Nature des modifications

## Pièces du P.L.U. modifiées

Les modifications concernent :

- le rapport de présentation (pièce 1)
- le règlement dont les titres 1 et 2 (pièce 3A)
- les documents graphiques réglementaires (pièces 3B).

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

### MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

### MODIFICATION DU REGLEMENT (cf. pages 4 à 10)

### MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (cf pages 4 à 13)

- modifications du plan de zonage 3B.1 secteurs 1, 2, 3 et 4.

-création de documents graphiques :

- **3B-7 : plan de délimitation des secteurs de diversité sociale**
- **3B-8 : plan de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement**

#### «Article L123-1

#### du code de l'urbanisme

**Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 29**

**Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 30**

**(V)**

**Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 31**

**Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32**

(ou nouvel L123-1-5 16° du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010)

*(...) Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*A ce titre, ils peuvent : (...)*

*16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (...)*

# 2- Présentation des modifications

## 2-1 MISE EN PLACE DES SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE :

### Modification DES TITRES 1 et 2 du règlement

### Modification du REGLEMENT des zones UA, UAf, UAp, UB, UBp, UB, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUG article 2 (occupation et utilisation du sol admises sous conditions )

Le PLH (Programme Local de L'Habitat) 2010-2015 a été approuvé par la communauté d'agglomération le 4 juin 2010.

Le diagnostic établi dans le cadre du PLH a mis notamment en évidence:

-une offre en logements locatifs social insuffisante (1 logement proposé en 2009 pour 15 demandes)

- la difficulté croissante pour les ménages de se loger en raison d'un décalage de plus en plus important entre l'offre en logement et la demande. En effet :

- 67 % des ménages de la CABAB ont des revenus qui ne dépassent pas les plafonds d'accès au logement locatif social (PLUS) et 36% d'entre-eux sont éligibles au logement social le plus aidé (PLAi)
- or, 94 % de la production neuve entre 2005-2007 correspond a du logement en accession libre

Dans ce contexte, le PLH s'est fixé comme priorité de rééquilibrer la production en logement en développant notamment l'offre locative sociale publique.

Sur les 6 ans du PLH, la production en logements locatifs sociaux PLUS/ PLAi sur le territoire de la CABAB a été fixée à 1762 logements dont 840 sur Bayonne qui dispose en effet des opportunités foncières les plus importantes.

Sur Bayonne, ville centre de la communauté d'agglomération, qui a déjà un parc de logements sociaux qui répond à l'article 55 de la loi SRU( +de 20%), l'enjeu est double.

Il s'agit sur la commune :

- d'une part, de maintenir sa part de logements sociaux SRU autour de 26,6% ;

- d'autre part, de contribuer par cette production à rééquilibrer l'offre sur la ville . En effet, le parc social est aujourd'hui concentré sur la rive droite, notamment sur les quartiers de Sainte Croix et de Habas/Sainsontan .

**Pour atteindre ces objectifs, le PLH a préconisé la mise en place au titre de l'article L123-1.16° du Code de l'Urbanisme (ou L123-1-5-16° du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010), des secteurs de diversité sociale dans les zones U et AU avec un objectif de production différencié selon les quartiers.**

Cet article stipule en effet que le PLU peut « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale».

Le PLH préconise, sur la commune, compte tenu des besoins identifiés, des potentiels fonciers et des caractéristiques des quartiers :

« l'application d'un taux de 30% pour la réalisation de logements sociaux PLUS/PLAi aux programmes de plus de 20 logements et/ ou 1400m<sup>2</sup> de SHON», excepté :

- sur les secteurs de **Ste Croix et Habas/Sainsontan** qui accueillent déjà respectivement 68% et 45% de logements sociaux ;
- sur **St Esprit** où il sera appliqué un taux de 20% aux programmes de plus de 30 logements;
- sur **Arrousets** où le taux pourra varier de 20 à 30% selon l'intégration ou non de logements en accession à la propriété aidée (sociale ou abordable) dans le projet de construction.

Des ajustements, ont été apportés à ces orientations . Elles concernent:

- les délimitations des secteurs Arrousets et St-Esprit qui ont été recalés pour mieux correspondre avec les limites géographiques des quartiers;

- une minoration du taux de 5% est admis dans les zones urbaines les plus contraintes (UA-secteurs UAa et UAe, UAf, UAp, UBp). Il s'agit dans ces zones où le parcellaire est souvent de petite taille et les contraintes architecturales importantes, grâce à cette variable d'ajustement, de pouvoir organiser au mieux, la répartition des logements en fonction de la demande de l'opérateur social . Ceci afin de ne pas compromettre la réalisation de l'opération.

**L'intégration de ces dispositions dans le PLU nécessite** l'adaptation des titres 1 et 2 du règlement ainsi que la modification de l'article 2 du règlement des zones U et 1AU à dominante d'habitat.

Les règlements des zones 1AUe et 1AUx couvertes par des ZAC ne sont pas modifiés, les ZAC intégrant déjà dans leur programme un % de logement sociaux.

Les zones UE, UY, 1AUy et 1AUz ne sont pas concernées par cette modification. En effet, ces zones ne sont pas destinées à accueillir des constructions à destination d'habitation.

La zone 1AUf couverte par une orientation d'aménagement et destinée principalement à l'accueil du pôle territorial de formation des métiers n'est également pas concernée par ces dispositions.

Enfin, la zone 2AU est exclue, cette zone n'étant pas constructible pour l'instant. Le % de logement sociaux à réaliser sera réglementé dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone sur la base des orientations du PLH en vigueur.

Il convient de préciser que la collectivité intégrera dans le cadre d'une prochaine modification d'autres outils spécifiques concernant l'habitat, notamment la création d'emplacements réservés établis au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme. La mise en oeuvre de cette servitude demande en effet des études de faisabilité préalables qui n'ont pu encore être réalisées.

*Nota: Il est précisé que l'article R123-2 du code de l'urbanisme avant dernier alinéa, qui prévoit que le rapport de présentation du PLU doit comprendre un diagnostic du marché local de l'habitat, ne s'applique pas à la présente procédure de modification. Il ne s'appliquera qu'à compter de la prochaine révision dudit document (cf article 30II de la loi du 25 mars 2009). Pour une meilleure compréhension du public, le PLH en vigueur sera joint, pour information, à l'enquête publique.*

TITRE 1 et 2		
Titre 1, art 3	servitudes particulières	<p>Ajout, après le dernier alinéa, de:</p> <p><b>«- des servitudes d'urbanisme relatives à l'article L123-1,16° (ou nouvel L123-1-5 16° du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010) visant à «délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale»»</b></p>
Titre 2	Ajout d'un nouveau chapitre E	<p><b>«E- Dispositions applicables dans les secteurs de diversité sociale délimités dans le document graphique 3B-7 en application de l'article L123-1,16° du code de l'urbanisme (ou nouvel L123-1-5,16° du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010).</b></p> <p>Ce chapitre comprend 3 paragraphes:</p> <p>1/ Champ d'application de la règle et définition</p> <p>2/ Dispositions applicables selon les secteurs</p> <p>3/ Adaptations admises</p> <p><i>voir détail du texte dans le document 3</i></p>
<b>Zones UA,UAf, UAy, UB, UBp, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg</b>		
art 2	occupations et utilisation du sol admises sous conditions	<p>Ajout en fin d'article, de l'alinéa suivant :</p> <p><b>«Dans les secteurs de diversité sociale institués en application de l'article L123-1,16° du Code de l'urbanisme (ou nouvel L123-1-5,16° du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010) et délimités au document graphique N°3B-7, les constructions à destination d'habitation devront, selon les secteurs et la taille du programme de construction, intégrer un % minimum de logements locatifs sociaux conformément aux dispositions figurant au titre 2-E du présent règlement.»</b></p>

## CREATION DU PLAN 3B.7 : PLAN de délimitation des SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE

Ce plan permet le repérage des secteurs de diversité sociale créés afin de mettre en compatibilité le PLU avec le PLH.

Le règlement (titre 2E) s'applique aux secteurs ainsi délimités.

Rappelons que deux adaptations mineures ont été apportées aux délimitations des secteurs figurant dans le PLH, à savoir, le recalage des limites des secteurs Arrousets et St Esprit/St Frédéric, sur l'autoroute et la rue d'Arrousets conformément aux limites des quartiers pour une meilleure cohérence physique et urbaine de ces secteurs .

**Rappel: les "grandes catégories de logements concernées par le P.L.H. :**

- l'offre locative sociale et très sociale : PLUS/PLAI et logements conventionnés sociaux et très sociaux

- l'offre intermédiaire

. locatif intermédiaire, essentiellement le PLS,

. accession aidée (sociale et abordable),

*Nota : Pour répondre à ce besoin, au regard des revenus des ménages, deux types d'accession à la propriété aidée (au sens de la réglementation PTZ, PLSA, PAS...) se différencient notamment par les prix de vente et les plafonds de ressources des bénéficiaires (selon réglementation) :*

- l'accession sociale qui s'adresse aux ménages aux revenus modestes à moyens (dispositif de sécurisation des ménages complet y compris en cas de divorce, facteur principal de cas de revente ou de difficulté financière dans le parcours à l'accession, clause antispéculation...) dont le prix de vente devrait se situer à 2100 €TTC/m<sup>2</sup> SH (soit 1950 € HT/m<sup>2</sup> SU). Cette accession est essentiellement réalisée par les organismes HLM.

- L'accession abordable qui s'inscrit également dans le cadre réglementaire de l'accession sociale mais qui concerne les ménages aux revenus moyens à intermédiaires dont le prix de vente devrait être en moyenne de 2500 €TTC/SH (soit 2275 €HT/m<sup>2</sup>SU). Cette accession peut être réalisée par la promotion privée comme par les organismes HLM.

Le PLH prévoit l'établissement d'un cadre pour la réalisation de l'accession aidée qui précisera les bénéficiaires, les modalités de réalisation et les prix de sorties applicables pour les deux niveaux d'accession aidée.

- l'offre en marché libre (locatif et accession), variable d'ajustement"



## 2-2 MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT prise en compte du nouveau plan de desserte en transport en commun

Dans le cadre de la nouvelle délégation de service public confiée à Veolia transport par le SMTC et la CABAB, il est prévu une amélioration significative de la desserte transport en commun de l'agglomération.

Ainsi, à partir de janvier 2011, de nouvelles lignes de bus, les lignes A1- A2 et B à haut niveau de service seront mises en place (ligne dite BHNS qui se caractérise par un parcours en site propre total ou partiel, une fréquence des bus toutes les 10 et/ou 20 minutes).

Cette offre, véritable alternative à l'usage de la voiture, sera complétée d'ici 2015 par la mise en service d'autres lignes à haut niveau de service dont la ligne C en 2013.

Dans ce contexte, favorable à l'utilisation par l'usager du transport collectif, il apparaît souhaitable, afin d'encourager l'utilisation des lignes de bus à haut niveau de service (dite ligne BHNS), et favoriser les opérations de constructions d'habitations à proximité, de réduire le nombre de place de stationnement exigées dans les zones desservies par ces lignes.

De même, il apparaît souhaitable de réduire le nombre de places exigées pour les bureaux et services situés dans ces mêmes zones.

**La prise en compte de ces objectifs implique:**  
**- la modification des articles 12 des zones réglementaires situés dans lesdits secteurs;**  
**- la création d'un plan 3B-8 de délimitation des secteurs dans lequel s'appliquera la minoration de la règle de stationnement.**

### MODIFICATION ARTICLE 12 - ZONES UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUB

Il est proposé d'appliquer ces dispositions dans un premier temps dans les zones qui, à partir de janvier 2011, seront desservies par les lignes A1, A2 et B. Ces dispositions seront étendues à d'autres zones lors de prochaines modifications du PLU, au fur et à mesure de la mise en oeuvre de nouvelles lignes de bus à haut niveau de service (BHNS).

Il est proposé également dans un premier temps de minorer les règles seulement pour les habitations et les bureaux et services. Pour les autres activités une réflexion va être engagée pour fixer les modalités d'évolution de la règle de stationnement.

Pour les habitations, il est proposé de ramener la règle à 1,2 places par logement (actuellement de 1.5 à 1.8 pl/ logt exigées selon les zones). 20% des places devant être banalisés pour les visiteurs, ce qui revient à prévoir en moyenne 1 place par logement. Cette disposition ne s'applique ni aux zones UA et UAp, la règle applicable étant de 1 place/logement, ni aux zones à dominante d'activités

Pour les bureaux et services, l'objectif est qu'une personne sur 2 utilise le bus pour se rendre à son travail. 1 personne occupant 21m<sup>2</sup> de SHON environ, il est proposé de demander la réalisation d'une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON au lieu de 1pl par tranche de 30 ou 40m<sup>2</sup> de SHON comme exigé actuellement.

Zone UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUB		
art 12	Stationnement	<p><b>UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, 1AUB</b>  Ajout dans le paragraphe 12.3.1 Nombres de places de stationnement, Constructions à destination d'habitation b- Autres logements, de:  <b>«Ce nombre sera ramené à 1,2 place par logement, lorsque l'opération est située à l'intérieur des secteurs figurants au plan 3B-8 : plans de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement»</b></p> <p><b>UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUB, 1AUy</b>  Ajout dans le paragraphe 12.3.(4,5 ou 6 selon les zones) Nombres de places de stationnement, Constructions à destination de bureaux et services, de:  <b>«A l'intérieur des secteurs figurants au plan 3B-8 : plans de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement, la règle applicable est : 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON au delà de 50m<sup>2</sup> de SHON»</b></p>

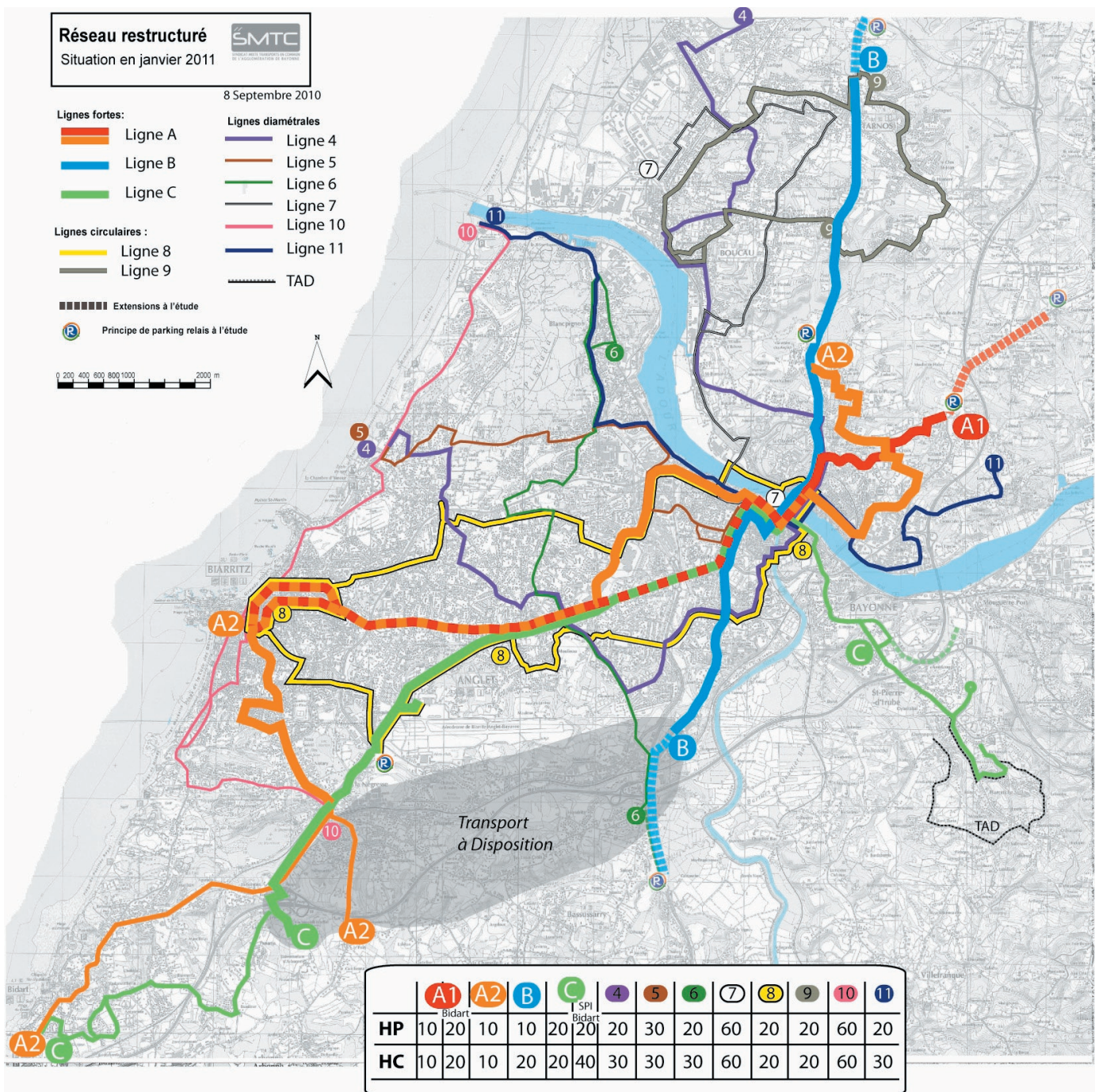


## CREATION DU PLAN 3B-8 : PLAN de délimitation des SECTEURS DE MINORATION de la règle de stationnement

Ce plan permet le repérage des secteurs dans lesquels s'applique la minoration de la règle de stationnement telle qu'indiquée à l'article 12 (cf. ci-avant).

Il englobe les terrains situés à moins de 250m de l'axe des lignes A1, A2 et B (distance comptée le long des voies).

Les arrêts prévus le long de ces axes étant interdits de 400m en moyenne (de 300m à 400m voir 500m dans les zones peu denses), les opérations situées à l'intérieur de ces secteurs de minoration seront, au plus, éloignées de 500m d'un arrêt de bus (la distance maximale communément admise pour un déplacement piéton en zone urbaine vers un arrêt de bus à haut niveau de service est de 500 m).



## 2-3 Modifications diverses d'ordre réglementaire

### MISE A JOUR DU SOMMAIRE ET DU TITRE 1

Le sommaire est mis à jour pour intégrer :

- dans le titre 2 : le chapitre E

- dans la liste des zones du PLU, la zone 1AUf créée par révision simplifiée en juin 2009 et dont la mention a été oubliée.

Le titre 1 est mis à jour également pour intégrer la mention de la zone 1AUf

### MODIFICATION ARTICLE 6 - ZONE UA

L'implantation des constructions à l'alignement ne se justifie pas toujours le long d'emprises publiques telles que les aires de stationnements, les cours d'eau, les jardins... En effet, cette disposition prise afin de constituer des fronts bâtis le long des rues et son application aux emprises publiques (c'est-à-dire aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement

accès aux terrains riverains (place, jardins, cours d'eaux domaniaux etc ...) peut être contradictoire avec la qualité urbaine.

Dès lors, si les constructions riveraines ne sont pas implantées à l'alignement, il apparaît souhaitable de permettre une implantation en recul afin de conserver des respirations dans le tissu urbain et/ou une meilleure habitabilité des logements.

Zone UA		
art 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	<i>Ajout dans le paragraphe 6.2. Autres implantations, d'un nouvel alinéa:</i> <b>« - pour les constructions édifiées le long d'emprises publiques, un recul de 2m minimum peut être admis excepté si les constructions mitoyennes sont implantées à l'alignement».</b>

### RECTIFICATION ARTICLE 10 - ZONES UB, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, 1AUh

Il est actuellement indiqué à l'article 10 que la règle de gabarit en bordure de voie et d'emprise publique s'applique à l'intérieur d'une bande de 20m. Il convient de

supprimer dans les zones ne réglementant pas l'implantation des constructions dans la bande de 20m, cette référence qui n' a pas lieu d'être.

Zone UB, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, 1AUh		
art 10	Hauteur maximum des constructions	<i>Suppression dans le paragraphe 10.1 règle générale du nota bene (excepté en zone UB où il n'existait pas).</i>  <i>Suppression dans le paragraphe 10.2 gabarit en bordure de voie et d'emprise publique, de :</i> <b>«...et à l'intérieur d'une bande de 20m telle qu'elle est définie ci-dessus» et en zone UB de «...et à l'intérieur d'une bande de 20m telle qu'elle est définie à l'article UB.7»</b>

### MODIFICATION ARTICLE 10 - ZONES UA, UAf, UB, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, 1AUh

Dans les zones à dominante d'habitat, le PLU autorise actuellement en dépassement du gabarit enveloppe de toiture la réalisation de garde corps. Il convient de compléter cette disposition en autorisant également en dépassement, la réalisation de dispositifs ajourés tant pour des motifs d'amélioration du confort thermique (fonction de pare-soleil

notamment) que pour des motifs d'écriture architecturale.

Cette modification ne concerne pas la zone UAf (pas de règle de gabarit enveloppe des toitures) ni la zone UBp qui recouvre des ensembles bâtis individuels dont les caractéristiques urbaines et architecturales, à préserver, s'accommoderaient mal de ces dispositifs.

Zone UA, UAf, UB, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, 1AUh		
art 10	Hauteur maximum des constructions	<i>Ajout dans le paragraphe 10.4.1. hauteur des toitures, gabarit enveloppe des toitures, après:</i> «les ouvrages suivants peuvent être réalisés en saillie du gabarit enveloppe : de l' alinéa suivant: <b>- les systèmes ajourés (pare-soleil,...) dans la limite de 1.5m».</b>

## MODIFICATION ARTICLE 10 - ZONES UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, 1AUg, 1AUg

Afin de mettre en cohérence la rédaction du paragraphe 10.4.0 réglementant le gabarit des toitures et le croquis illustrant la règle, la rédaction de la règle est rectifiée.

Zone UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, 1AUg, 1AUg		
art 10	Hauteur maximum des constructions	<p>Ajout dans le premier paragraphe 10.4. gabarit enveloppe des toitures de :</p> <p>«La toiture, quelque soit sa forme, doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe de 45° qui prend assise au maximum de la hauteur de la façade <b>autorisée de la construction</b>»</p>

## RECTIFICATIONS ARTICLE 12 - ZONES UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg, 1AUg, 1AUg, 1AUg

La rédaction du règlement concernant le stationnement pour les constructions à destination de bureaux et services est reprise pour éviter des erreurs d'interprétation.

Ainsi, la nouvelle rédaction est formulée de manière similaire à celle utilisée pour les autres catégories de constructions à destination d'activités (commerces,...).

A cette occasion, la règle de la zone 1AUd est mise en cohérence avec celle de la zone UD dont elle est issue.

De plus, dans le règlement de la zone 1AUd, la phrase restée par erreur, édictant une règle de stationnement spécifique pour le logement individuel est supprimée. En effet, le code de l'urbanisme ne permet pas de distinguer réglementairement le logement collectif, de l'individuel.

Zones UA,UAf,UAp,UB,UBp,UC,UD, UE,UY,1AUb,1AUc, 1AUd, 1AUe,1AUg,1AUg,1AUg,1AUg		
art 12	Stationnement	<p>Dans le paragraphe 12.3. Nombre de places de stationnement, Constructions à destination de bureaux et services, au deuxième alinéa ,</p> <p>- remplacement de «au delà de 50m2 de SHON :» par : «- <b>SHON supérieure ou égale à 50 m²</b> :»</p> <p>- et rajout en fin de phrase de <b>«au-delà de 50m² de SHON»</b></p>
Zone 1AUd		
art 12	Stationnement	<p>Suppression dans le paragraphe 12.3.1. Constructions à destination d'habitation, b. Autres logements, de la phrase suivante:</p> <p><b>«Pour les logements individuels, 1 des places exigées devra être couverte».</b></p>

## MODIFICATION ARTICLE 14 - ZONE UC

Il s'agit d'autoriser un dépassement de COS pour la fermeture de loggias ou terrasses couvertes existantes afin d'améliorer le confort d'usage notamment thermique.

Cette disposition ne va pas à l'encontre de la limitation de la constructibilité voulue dans ce secteur. En effet, elle n'induit pas la réalisation de nouveaux logements, et ne modifie pas l'emprise au sol des constructions.

Zone UC		
art 14	Coefficient d'occupation des sols	<p>Ajout dans le premier paragraphe constructions à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt et dans le secteur UCa, de la phrase suivante :</p> <p><b>«Dans la secteur UCa, pour les constructions existantes, à la date d'approbation de la présente modification, un dépassement du COS est autorisée pour la fermeture de loggias ou de terrasses couvertes, dans la limite de l'emprise au sol existante»</b></p>

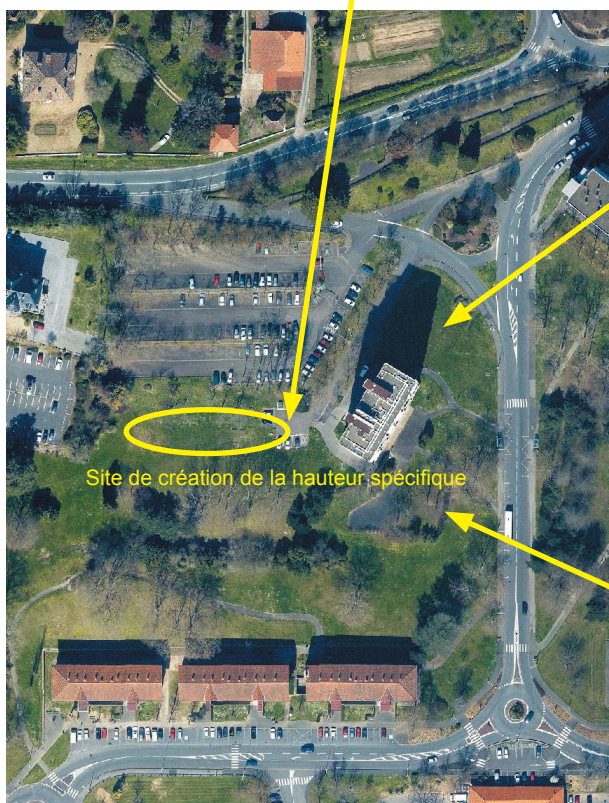
## 2-4 Modifications diverses d'ordre graphique

### CREATION D'UNE HAUTEUR GRAPHIQUE SPECIFIQUE

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le secteur des Hauts de Bayonne en partenariat avec l'ANRU, il est prévu de développer des opérations de logements favorisant la mixité sociale. Ainsi, il s'agit de permettre une diversification des formes d'habitat (locatif libre, accession...) dans des quartiers à forte dominante d'habitat social.

Un des sites envisagé pour accueillir de nouvelles constructions est situé à proximité de bâtiments de 13 étages. Afin d'assurer une meilleure continuité avec le bâti environnant il apparait nécessaire d'augmenter la hauteur de façade autorisée de 2 niveaux. Celle-ci est donc portée de 14m à 20 m.

Cette modification répond également à un souci de densification du tissu existant.



## CREATION DE DEUX ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1.7 du Code de l'Urbanisme, 27 avenue de Marhum

L'article L123-1.7 du code de l'urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La qualité du paysage urbain du quartier des Arènes est en partie liée à la végétalisation et la présence d'arbres à haute tige. Afin de préserver certains éléments paysagers incontournables, la collectivité peut les classer au titre de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme dont les deux cèdres aujourd'hui repérés.

Comme recommandé dans les conclusions du commissaire enquêteur, il est ajouté à l'article 13 de la zone UBp des prescriptions pour assurer la pérennité des arbres protégés, en cohérence avec les prescriptions existantes déjà dans d'autres zones du P.L.U..



Zone UBp		
art 13	Espaces libres et plantations espaces boisés classés	Ajout dans le paragraphe 13.3. Espaces protégés de l'alinéa : <b>« les arbres repérés dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-1.7 doivent être préservés. »</b>



## CREATION D'UNE MARGE DE REcul Avenue du 8 mai 1945

Dans le secteur UBe, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou à la limite de la marge de recul mentionnée au document graphique. Cette règle, mise en place lors de la dernière révision du PLU, a pour objectif de reconstituer un front bâti sur certains secteurs des entrées de ville.

Le long de l'avenue du 8 mai 1945, au niveau du carrefour, il convient sur la partie ouest de la voie de prolonger la marge de recul existante afin d'assurer à terme une meilleure continuité bâtie. Le recul d'implantation permet un traitement paysagé des devant d'immeubles.

Il est également proposé de retourner sur les rues adjacentes afin d'assurer un traitement paysager de transition avec les jardins individuels limitrophes.

