



MODIFICATION N°8

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
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
Mise à jour le 16 janvier 2012
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

Sommaire

PREAMBULE.....p. 1

1 : Nature des modifications : Pièces du PLU modifiées.....p.2

2 : Présentation des modifications.....p 3

2-1- Renouveau urbain des emprises des cliniques
et du site des serres municipales p. 3

- Secteur SAINT ETIENNE-CARADOC p.3
- Secteur Clinique Lafargue p.8

2-2- Modifications de zonage p.10

2-3- Modifications diverses d'ordre réglementaire p. 11

2-4- Modifications diverses d'ordre graphique p. 16

2-5- Modifications diverses d'emplacements réservés p. 17

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, le 25 février 2011, le 22 juillet 2011 et le 30 mars 2012.

Il a fait l'objet de trois révisions simplifiées approuvées le 30 juin 2009 et de trois modifications simplifiées adoptées les 27 juillet 2009, le 23 avril 2010 et le 15 février 2013.

Les objectifs de la modification n°8

Les documents réglementaires du P.L.U. 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 modification 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 :

- préciser des règles écrites et graphiques, créer ou modifier des emplacements réservés afin d'adapter le document aux nécessités de plusieurs projets de renouvellement urbain,
- créer un Espace Boisé Classé et repérer un bâtiment au titre de l'article L.123-1-5.7°,
- apporter des modifications ou des précisions réglementaires (écrites et graphiques) d'ordre mineur,
- intégrer les évolutions législatives au règlement,
- supprimer des emplacements réservés pour tenir compte de l'avancement des projets (réalisation des projets ou acquisition des terrains par la collectivité).

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes :

- envoi du projet de modification aux personnes et organismes publics associés,
- arrêté du président de l'agglomération de mise à l'enquête publique du dossier et mesures de publicité,
- **Enquête publique** (1 mois minimum),
- remise du rapport et 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.

Il se compose tel que spécifié à l'article R12-8 du code de l'environnement.

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 :

- **les règles des zones UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUy, N,**

- **les titres 1, 2, 3 et 4 du règlement sont modifiés afin d'intégrer les évolutions législatives du code de l'urbanisme en particulier,**

- **le titre 4 est précisé concernant le mode de calcul de hauteurs,**

- **la liste des emplacements réservés est modifiée en fonction des créations, modifications ou suppressions graphiques effectuées,**

- **les plans de zonage 3B.1 (modification mineure d'une limite de la zone UY zone économique de Lauga, création d'un sous secteur Nh, suppressions d'emplacements réservés, modifications graphiques diverses pour permettre la réalisation de projets urbains et modification de la légende afin de prendre en compte les évolutions du code de l'urbanisme) sont modifiés,**

- **le plan 3B.4 Zone Saint-Esprit UAp (modification de la légende afin de prendre en compte les évolutions du code de l'urbanisme).**

Ces différents changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D., ne réduisent pas un espace boisé classé (E.B.C.), 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 du PLU);
 - le règlement dont la liste des emplacements réservés (pièce 3 du PLU) ;
 - certains documents graphiques réglementaires (pièces 3B du PLU).
- 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

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- modifications du plan de zonage 3B.1, secteurs 1, 2, 3, 4 et 5,
- modification de la légende du plan 3B.5 Zone Saint-Esprit UAp.

Article L123-13

Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

L.-Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

(...)

Article L123-13-1

Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

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

Article R123-8

Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

(...)

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ; (...)

2- Présentation des modifications

2-1 Renouvellement urbain des emprises des cliniques et du site des serres municipales

Une des ambitions affichée de la collectivité est le maintien sur son territoire des grands équipements d'agglomération.

Aussi, il a été prévu la réalisation d'un «pôle cliniques» sur le quartier du Prissé à proximité de Saint Pierre d'Irube et des grands axes de communication.

Ce pôle est destiné à accueillir les différentes cliniques bayonnaises aujourd'hui à l'étroit dans un tissu urbain dense rendant difficile l'exploitation et le développement des activités de ces dernières. C'est le cas notamment pour la **Clinique Saint Etienne** et pour la **Clinique Lafargue**.

La collectivité doit donc réfléchir et anticiper les conditions de renouvellement urbain des emprises libérées par la relocalisation des cliniques.

Les objectifs portés par la ville sont ici :

1- Maîtriser le renouvellement urbain en favorisant une densification des espaces situés à proximité du centre-ville et desservis par les transports en commun (Bus à Haut Niveau de Service, B.H.N.S.)

2- Encourager la production de logements neufs et diversifier l'offre.

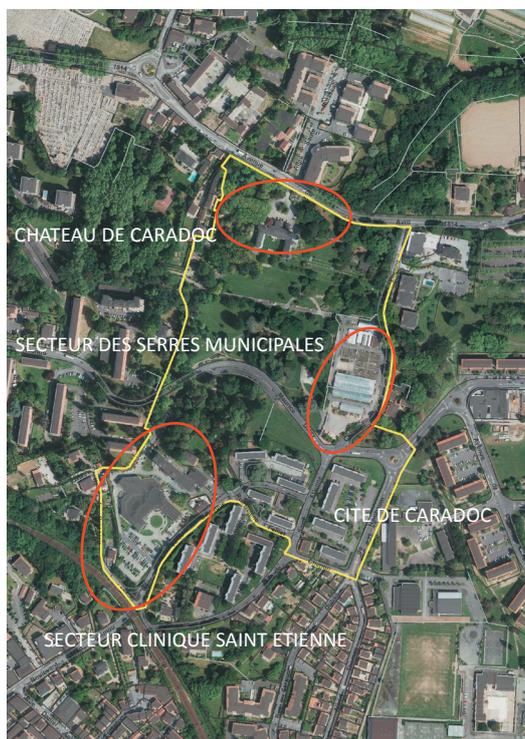
Secteur SAINT ETIENNE - CARADOC

Cette question du renouvellement urbain se pose sur le site de la Clinique Saint Etienne mais également, à proximité, sur le site des serres municipales. En effet, les serres municipales actuellement à l'étroit, vont déménager dans le nord de Bayonne.

Au vue de la situation de ces terrains dans le quartier, de leur capacité constructible eu égard au règlement actuel et des projets de B.H.N.S., un périmètre d'étude élargi (intégrant les deux espaces de renouvellement) a été défini.

L'étude ainsi engagée par la commune et menée par une équipe composée d'architectes-paysagistes et d'un bureau d'études voirie a analysé la possibilité et les conditions d'accueil de logements sur ces deux sites.

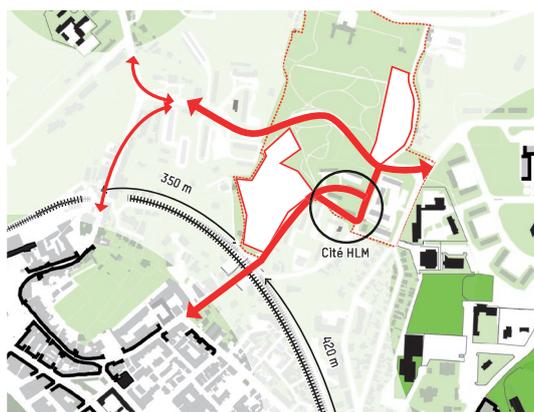
Deux problématiques liées à la réalisation de logements ont émergé :



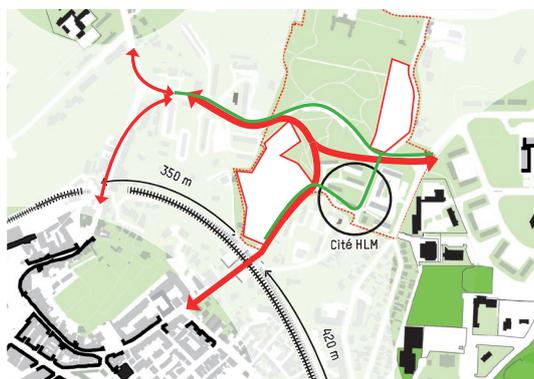
Périmètre d'étude élargi

- les capacités du réseau viaire existant à absorber de nouveaux mouvements de véhicules,

- les liens que vont tisser chacune des nouvelles opérations avec le parc de Caradoc et leur environnement proche.



RESEAU VIAIRE ACTUEL



RESEAU VIAIRE PROJETE

La gestion des flux circulatoires

Compte tenu des capacités potentielles d'accueil en logements des deux sites (330 à 350 logements sur Saint Etienne et 120 à 140 sur les serres municipales), il faut envisager l'arrivée d'au moins 600 véhicules supplémentaires. Ces nouveaux flux impliquent de revoir le réseau de voirie ; le gabarit des voies de la «cité de Caradoc» n'étant pas adapté à l'accueil de ce trafic de véhicules supplémentaires.

Aussi, afin de contourner et pacifier les voies de «la cité de Caradoc». Il est prévu de créer une nouvelle voie reliant l'avenue Maurice Delay et la rue Jules Balasque et de dévier une partie de l'avenue Delay plus au sud .

Ce détournement permettra également:

- d'optimiser les accès aux futures opérations depuis l'avenue Delay,
- de redonner une intégrité au sud du Parc,
- et de remettre en scène l'entrée majestueuse du Parc de Caradoc au droit du carrefour en y aménageant un espace public structurant et en reculant l'implantation bâti de l'îlot des serres municipales.

Enfin, les cheminements doux à destination des arrêts du futur B.H.N.S. seront plus lisibles et facilités par des dénivelés aplanis.



CLINIQUE SAINT ETIENNE - RUE JULES BALASQUE



CLINIQUE SAINT ETIENNE - VUE DU PARKING NORD

Le secteur de la clinique Saint Etienne est classé en zone urbaine UB et se situe dans un contexte topographique et urbain particulier. En partie basse, il est enserré mais également protégé par les pentes et la végétation. Il constitue également un trait d'union urbain et paysager, par la rue Jules Balasque, entre les quartiers très denses du centre-ville et les opérations d'habitat des années 70 plus aérées.

Afin de concilier ces deux aspects, il est proposé :

- de constituer sur la rue Jules Balasque un front bâti en continuité du quartier Saint Esprit,
- de ménager des vues sur l'intérieur du terrain,
- et de circonscrire les emprises constructibles pour assurer un meilleur rapport paysager entre le parc (au nord) et le site.

Dans cette optique, la place de la voiture sera principalement cantonnée aux sous-sols des bâtiments. Les hauteurs seront modulées en fonction de la topographie du terrain.



Le secteur des serres municipales est classé en zone urbaine constructible UB et bénéficie d'un site particulièrement qualitatif. En effet, il surplombe les alentours et s'ouvre à l'ouest sur le parc de Caradoc. Il bénéficie d'une orientation plein sud sur les Pyrénées.

Afin d'exploiter ces deux éléments (situation et orientation) et de préserver les vues sur le parc et le château de Caradoc, il convient de moduler les implantations et les hauteurs admissibles pour de nouvelles constructions selon la topographie existante (pente nord/sud).

Ainsi,

- les bâtiments les plus bas se situeront au sud afin de conserver les vues du et vers le parc de Caradoc depuis l'espace public,
- et les constructions les plus hautes se situeront au nord surplombant le site pour bénéficier de l'ensoleillement et des vues lointaines. Ces dernières constructions s'adosseront sur des arbres majestueux du parc classés en Espaces Boisés Classés (E.B.C.) et facilitant leur insertion paysagère.

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

Afin de prendre en compte la future augmentation des flux automobiles dûs à l'accueil de nouvelles populations et le développement du transport B.H.N.S., le réseau viaire doit être réorganisé (cf. schéma page précédente). Dans cette perspective, il est décidé :

-la création d'un emplacement réservé pour réalisation d'une nouvelle voirie qui déviara l'avenue Maurice Delay vers le sud.

- la modification de l'emplacement réservé rue Jules Balasque afin de pouvoir aménager la voie en intégrant la diversité des modes de déplacements et assurer son raccordement à la voie nouvelle.

SITE DE LA CLINIQUE SAINT ETIENNE

Création d'un document graphique réglementaire 3B.10 secteur à plan masse «secteur de la Clinique Saint Etienne»

Classé en zone constructible, le secteur de la clinique Saint Etienne se situe en continuité du quartier Saint Esprit dense et central. Afin de garantir l'intégrité des orientations d'aménagement retenues par la ville, un secteur à plan masse est constitué. Il permet :



VUE SUR LES PYRENEES DEPUIS LE SITE DES SERRES MUNICIPALES



LES SERRES MUNICIPALES VUES DU SUD

-création de hauteurs spécifiques adaptées à la topographie des lieux

La zone UB dans laquelle est implantée le secteur admet une hauteur maximale de façade de 11,30 m.

Cette règle est maintenue sur une partie du site. Trois hauteurs spécifiques sont indiquées afin de s'adapter à la topographie des lieux.

Sur la partie haute du terrain, la hauteur de façade des bâtiments est limitée à 9 m (nord est du terrain).

Dans la partie basse du terrain, deux hauteurs de façades maximales sont autorisées

- 17 m dans la partie ouest,
- 14 m dans la partie sud-est et au pied du coteau.

Ces hauteurs spécifiques permettent d'équilibrer le projet en terme de gabarit et de dialoguer avec les constructions avoisinantes (notamment la cité de Caradoc).

-création de secteurs d'emprise maximum d'implantation des constructions (hors locaux poubelles, locaux techniques...)

L'objectif est de préserver des bandes non bâties permettant au parc de «descendre» sur le site et de maintenir des percées visuelles depuis la rue Jules Balasque.

Pour cela, la création d'emprises constructibles maximales délimitées sur le document graphique, garantit un équilibre entre espace bâtis et non bâtis. Les bâtiments devront s'implanter à l'intérieur de ces périmètres.

-définition de coefficient d'emprise au sol par secteurs d'emprise maximum d'implantation des constructions

Afin de renforcer les percées visuelles et l'effet parc, il est décidé d'imposer une part d'espaces non bâtis à l'intérieur des secteurs d'implantation des constructions. Pour cela, des coefficients d'emprise au sol sont définis dans chacun des secteurs.

Modification du règlement de la zone UB :

Article 6 : implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
 Article 7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
 Article 9 : emprise au sol
 Article 10 : hauteurs maximum de constructions

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

Article 12 stationnement

Toujours afin de préserver des espaces non minéralisés, l'article 12 stationnement est également modifié. Il est décidé de porter à 70% le nombre de places de stationnement exigées à localiser en sous-sols (ce pourcentage est en zone UB de 50%).

Enfin, **le document graphique 3B.1 plan de zonage secteur 2** est modifié par l'ajout de l'indication du secteur à plan masse.

Zone UB		
Article 6	implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	Ajout dans «6.3 Règle spécifique» de <i>Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne », les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-10»</i>
Article 7	implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Ajout dans 7.1 Règle générale de : «et secteur à plan masse «site de la Clinique Saint Etienne» et de l'alinéa <i>- Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne », les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-10»</i> dans l'alinéa zone UB de : «et secteur à plan masse «site de la Clinique Saint Etienne» et dans 7.2 Règles particulières de : «et secteur à plan masse «site de la Clinique Saint Etienne»
Article 9	emprise au sol	Ajout dans le paragraphe <u>Zone UB (sauf UBc et UBe)</u> de l'alinéa : • <i>Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne », le coefficient d'emprise au sol est indiqué dans le document graphique 3B-10 par secteurs d'emprise maximum d'implantation des constructions.</i>
Article 10	Hauteur maximum des constructions	Remplacement dans la phrase du paragraphe 10.3.2. Règles des hauteurs a. Règles générales : <i>«Sauf «hauteur de façade spécifique» mentionnée au document ...»</i> de «au document» par «aux documents graphiques».
Article 12	Stationnement	Ajout dans le paragraphe 12.3.1. Constructions à destination d'habitation b. autres logements de l'alinéa - <i>Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne », 20 % des places exigées seront banalisés pour les visiteurs et 70 % au moins des places exigées devront être localisées en sous-sols. Il sera en outre réservé 1,5m² par logement pour la création d'aires de stationnement des 2 roues et voitures d'enfants.</i>



SITE DES SERRES MUNICIPALES

L'étude menée sur le secteur a mis en avant une nécessaire souplesse d'implantations des bâtiments par rapport au parc, ainsi que la pertinence d'une modulation des hauteurs. Afin de prendre en compte ces orientations, le secteur UBc est étendu et des hauteurs spécifiques définies.

Extension du secteur UBc

Il est proposé d'étendre le secteur UBc afin d'appliquer une réglementation plus adaptée aux objectifs poursuivis par la collectivité. Actuellement le règlement de la zone UB impose un recul systématique d'au moins 4m par rapport aux emprises publiques et aux voies, ce qui n'est pas forcément pertinent par rapport au parc.

Le sous-secteur UBc permet une souplesse dans l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (soit à l'alignement soit à 2m minimum). Ainsi il sera plus aisé d'optimiser la localisation des bâtiments en fonction des vues, des orientations et du lien au parc.

Création de hauteurs spécifiques graphiques

Le site des serres municipales s'inscrit dans un site en pente orienté sud. Depuis l'espace public situé au sud, la vue s'ouvre sur le parc puis, au-delà, vers le château de Caradoc.

Afin de préserver ces vues et de ne pas réduire l'ensoleillement des constructions qui se trouveront au nord, il est proposé de mettre en place une hauteur maximale de façade de 11,30m sur la partie médiane et 9m sur la partie basse (la hauteur maximale en UBc est 14m).

Le document graphique 3B.1 plan de zonage secteur 2 est modifié en fonction.



LES SERRES MUNICIPALES (vues de l'est)

Secteur Clinique Lafargue

Sur les terrains de la clinique Lafargue qui va également se relocaliser sur le pôle clinique du Prissé, la maîtrise du renouvellement urbain est un objectif de la collectivité.

Cette clinique représente une opportunité foncière d'environ 4 400 m² au coeur d'un tissu urbain constitué, à proximité immédiate des «allées Paulmy», avenue emblématique de Bayonne.

Le terrain est situé à la charnière :

- d'un secteur d'habitat patrimonial à R+1, R+2 (rue Gentil Ader)
- du site du collège saint Bernard, bâtiment en surplomb et imposant,
- et de la rue Labarthe accueillant en limite du terrain un bâtiment à R+3 au rez-de-chaussée surélevé.

Etant donné le contexte sensible et le caractère du tissu à proximité, une expertise a été demandée dans le cadre d'une étude patrimoniale menée en parallèle sur le quartier des Arènes. Elle a permis de préciser les règles d'implantation sur ce terrain.



RUE GENTIL ADER



COLLEGE SAINT BERNARD



BATIMENT LIMITROPHE SUR LA RUE LABARTHE



CLINIQUE LAFARGUE (vue depuis la rue Gentil Ader)



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

Suite à l'enquête publique et conformément à l'avis du commissaire enquêteur, la modification portant sur la création de hauteurs graphiques spécifiques a été supprimée, la modification de l'article 7 étant conservée.

Modification de l'article 7, implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Aujourd'hui, le règlement autorise les implantations de constructions à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la constructions moins 3m. Ainsi, si les constructions de 3 m peuvent se mettre en limite séparative les constructions à étages doivent s'en éloigner.

Cette règle, compte tenu de la configuration de la parcelle, restreint les possibilités de reconstruction sur le site de la clinique. Elle ne permet pas de répondre aux objectifs de renouvellement urbain par maintien à minima de la densité existante (*) alors que le site est proche du centre de Bayonne, des commerces et services et desservi par des transports en commun à haut niveau de service.

(*) Il est précisé qu'il s'agit de conserver à minima la constructibilité existante en application du PLU opposable (avant modification n°8) comme indiqué en réponse aux questionnements des riverains conformément aux recommandations du commissaire enquêteur.

Ainsi, il est proposé de moduler cette règle. La marge de recul qu'elle crée, est maintenue par rapport à l'habitat limitrophe mais réduite pour les constructions bordant des parcelles dédiées aux équipements qui disposent d'emprises foncières importantes et/ou la question des vis à vis ne se pose pas de la même manière.

Aussi, dans le cas où une des limites séparatives se confond avec la limite d'une zone d'équipement UE, une implantation de la construction projetée à 3 m minimum pourra être admise (cf. page 11).

CLINIQUE
LAFARGUE



COLLEGE
SAINT BERNARD



2-2 Modification de zonage

MODIFICATION DE LA ZONE UB - Secteur ZONE ECONOMIQUE LAUGA RATTACHEMENT A LA ZONE UYa



Le terrain concerné a une surface d'environ 180 m². Il est actuellement classé en zone UB alors qu'il est mitoyen de la zone d'activité de Lauga (classée en UY) et séparé des autres parcelles classées en zone UB par le réseau de voirie.

De plus, ce terrain doit accueillir une extension de l'activité située en limite nord.

Il est donc cohérent d'harmoniser zonage et destination de l'usage.

Ainsi, la modification de zonage permet de rattacher ce bout de parcelle à la zone UYa réglementant la zone économique de Lauga.

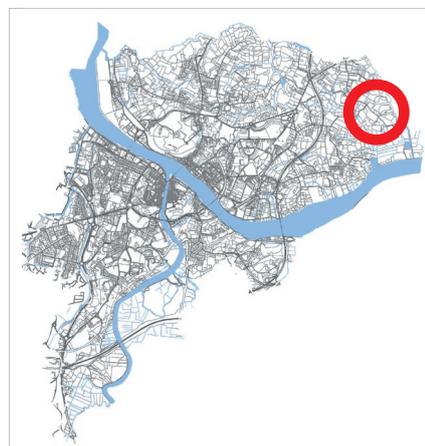
CREATION D'UN SOUS-SECTEUR Nh A LA ZONE N - QUARTIER DU SEQUE

La première phase de la Z.A.C. du Séqué située sur la zone 1AUs du P.L.U. est quasiment terminée. Elle a permis l'aménagement d'une partie du quartier et l'accueil d'environ 300 logements.

Aujourd'hui la collectivité initie la seconde phase. Les terrains concernés font face à une maison individuelle actuellement classée en zone naturelle stricte qui ne permet pas à la construction d'évoluer.

Aujourd'hui son maintien dans cette zone apparaît inadapté. En effet, la construction évoluera dans un contexte urbain.

Aussi, il est proposé la création d'un sous-secteur Nh afin de délimiter un secteur autour de la maison dans lequel constructions et extensions limitées sont autorisées tout en assurant «leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.»



En effet, l'objectif est de gérer l'existant et l'évolution de cette maison mais pas de développer l'habitat sur cette portion de territoire. Aussi, les terrains non bâtis restent en zone naturelle stricte.



2-3 Modifications diverses d'ordre réglementaire :

INTEGRATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Les évolutions réglementaires notamment celles effectuées dans le cadre du Grenelle II ont modifié le code de l'urbanisme.

Ainsi, dans un souci de clarté et de cohérence, l'ensemble des documents réglementaires (règlement écrit et plan) sont modifiés afin de les mettre en adéquation avec le code de l'urbanisme.

Ainsi, toutes les mentions S.H.O.N. sont remplacées par SURFACE DE PLANCHER.

Le titre 1 est actualisé. Dans le titre 2, la mention L123-1.7° (ancien code de l'urbanisme) est remplacé par l'article L123-1-5.7°. Les titres 3 et 4 intègrent les diverses évolutions législatives afin d'assurer une cohérence entre les prescriptions et les numéros des articles de code correspondants. Notamment pour le code de l'urbanisme :

- l'article L123-1.7 est remplacé par l'article L123-1-5.7° (protection patrimoniale),

- l'article L123-1.16° est remplacé par le L123-1-1.16° (logements locatifs aidés),

- les articles L123-1-2 et R332-17 sont remplacés par les L123-1-12 et L332-7-1 (stationnement),

- les termes de l'article R421-3 sont remplacés,

- la mention de R123-10-1 est supprimée puisque l'article s'applique à toute la commune ainsi que le L421-3,

- la référence aux lotissements dans les zones A et 2AU n'a plus lieu d'être puisque ces derniers sont aujourd'hui dans la catégorie «travaux, installations et aménagements» réglementée par ailleurs; elle est donc supprimée.

MODIFICATION DU REGLEMENT ZONE UB - Article 7 et Article 13

Article 7

Aujourd'hui, en zone UB, les règles de prospect s'appliquent de la même manière quelque soit le type de tissu urbain limitrophe. Un recul d'implantation minimum de $D=H-3$ est imposé par rapport aux limites séparatives.

L'exemple du projet de renouvellement de la clinique Lafargue nous montre qu'il est souhaitable dans certains cas de moduler cette règle.

Aussi, afin de privilégier une implantation des constructions à proximité des secteurs urbains non habités (équipements), il est créé une

possibilité d'implantation à 3 m au moins en limite de zone urbaine UE «destinée à l'accueil d'équipements».

Article 13

Le règlement actuel impose, lors de la création de voies nouvelles, la plantation d'une rangée d'arbres de haute tige. Etant donné la diversité des contextes paysagers de la zone UB, cette règle s'avère parfois inadaptée et restreint les possibilités de traitement. Aussi, il est proposé d'élargir les possibilités de traitement paysager des voies afin d'adapter au mieux le projet au contexte existant .

ZONES UB		
Article 7 :	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Ajout dans le paragraphe 7.3. autres implantations 7.3.1. Autres implantations admises ou imposées de l'alinéa : «- les constructions lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UE, qui peuvent être implantées à trois mètres minimum de cette limite »
Article 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	Ajout dans le paragraphe 13.2. traitement après «Les voies devront être plantées d'une rangée d'arbres à hautes tiges» de «(...) ou traitées de manière paysagère (bosquets d'arbres, plantations arbustives...)»

MODIFICATION DU REGLEMENT TITRE 4 et DES ZONES UA, UAf, UB, UC, UD, 1AUb, 1AUc et 1AUd - Article 10

Le calcul de la hauteur de façade est effectué hors complexe d'isolation et d'étanchéité... Dès lors, la hauteur du garde corps d'attique limitée à 1 m en dépassement du gabarit de toiture n'est plus compatible avec les normes de sécurité. Aussi, cette limitation

de «1 m» est supprimée de l'article 10, les garde-corps ayant une hauteur standard.

Le **croquis du titre 4** illustrant cette règle est modifié en conséquence.

ZONES UA, UAf, UB, UC, UD, 1AUb, 1AUc et 1AUd		
Article 10 :	hauteur des constructions	Suppression dans le paragraphe 10.4.1. Gabarit enveloppe des toitures de «sur une hauteur maximum de 1 m»

MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg et 1AUy - Article 10

L'article 10 est ici précisé afin de permettre une surhauteur de 1m pour les acrotères et les dispositifs d'occultation. En effet, cette hauteur d'un mètre supplémentaire permettra

de cacher et de faciliter notamment l'intégration des complexes d'isolation et des dispositifs techniques en toiture.

Zones UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUg		
Article 10 :	hauteur des constructions	Ajout dans le paragraphe <u>Autres hauteurs de l'alinéa suivant</u>: - « Pour les acrotères et dispositifs d'occultation afin de permettre l'installation de complexes d'isolation ou de masquer les dispositifs techniques en toiture dans la limite d'un mètre supplémentaire »
Zones UY et 1AUy		
Article 10 :	hauteur des constructions	Ajout dans le paragraphe 10.5. Autres hauteurs de l'alinéa suivant: -dans la limite d'un mètre supplémentaire : - Pour les acrotères et dispositifs d'occultation afin de permettre l'installation de complexes d'isolation ou de masquer les dispositifs techniques en toiture

MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES UB, UBp, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg - Article 11

Actuellement, la nécessité de maintenir une continuité écologique est accompagnée d'une règle de composition des clôtures imposant des parties pleines ne dépassant pas 4/5 de la surface de la clôture. Ne donner qu'une possibilité de forme à cette continuité est trop restrictif.

Ainsi, l'article est modifié pour pouvoir assurer la continuité écologique par différents dispositifs à la discrétion du pétitionnaire.

Zones UB, UBp, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg		
Article 11 :	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Suppression dans le paragraphe 11.3.2. Clôtures en limite séparative de la phrase : «Les parties pleines ne devront pas dépasser 4/5 de la surface de la clôture»



MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UD - Article 11

Suite à une erreur, le paragraphe **11.3. Clôtures** apparaît deux fois dans le règlement de la zone UD. Un des paragraphes en trop est supprimé.

MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf et 1AUg - Article 12

Actuellement, le nombre de places de stationnement fait l'objet d'un double calcul (au logement et au m² de SHON), la règle la plus contraignante étant appliquée.

Pour les constructions à destination d'habitation, l'application de ce mode de double calcul apparaît peu pertinente.

En effet, le mode de calcul à la S.H.O.N. (devenant mode de calcul à la surface de plancher) :

- est inopérant pour le logement collectif puisque la différence entre le résultat de chaque calcul est minime,

- s'applique au détriment de la qualité des espaces non bâtis des maisons individuelles.

Il est donc proposé de supprimer le mode de calcul à la SHON et de conserver le mode de calcul au nombre de logements. Pour chaque zone, le nombre de places exigées reste inchangé.

Au final, l'application de la règle est simplifiée et les objectifs qualitatifs assurés.

Zones UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf et 1AUg		
Article 12 :	Stationnement	Suppression dans le paragraphe 12.3.1. Constructions à destination d'habitation b. Autres logements de : «•Application de la règle la plus contraignante entre :» et selon les zones «et 0,8 place par 80 m ² de SHON.» dans le secteur UAe «et 1,5 place par 80 m ² de SHON.» dans la zone UAf «et 1,6 place par 80 m ² de SHON.» dans les zones UB, UBp, UE, 1AUb, 1AUf, 1AUg «et 1,7 place par 80 m ² de SHON.» dans les zones UC, 1AUc, dans le secteur 1AUeb, «et 1,8 place par 80 m ² de SHON.» dans les zones UD, 1AUd

MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES UB et UC - Article 13

La règle modifiée concerne le traitement paysager de la marge de recul. Actuellement, il est imposé dans le secteur UBe, la plantation d'arbres de haute tige.

Hors, la bande de recul imposée n'est pas toujours suffisamment importante pour accueillir des arbres de haute tige. Devant cette incohérence, il est donc proposé de supprimer l'obligation de plantation d'arbres de haute tige et de la remplacer par des plantations arbustives.

Zones UB et UC		
Article 13 :	Espaces libres et plantations Espaces Boisés Classés	<p>Suppression dans le paragraphe 13.1. Règle générale b. Règles spécifiques secteurs UBe/UCe opérations implantées à la limite de la marge de recul de :</p> <p>«des arbres de haute tige»</p> <p>remplacé par</p> <p>«des plantations arbustives».</p>

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC - Article 14

L'article 14 de la zone UC régleme le Coefficient d'Occupation au Sol pour les constructions à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôts ainsi que dans le secteur UCa.

Dans ce sous-secteur, l'objectif est de gérer le tissu urbain existant, de permettre son évolution sans y développer une densité importante.

Il s'avère que, en pratique, et notamment dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, ce C.O.S. est insuffisant et

empêche l'évolution du tissu constitué. Alors que ces évolutions permettraient en particulier de prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention du Risque inondation approuvé en 2012 et de réduire la vulnérabilité du tissu.

Aussi, le coefficient d'occupation du sol est augmenté. Toutefois, cette augmentation reste modérée afin de maintenir les objectifs définis dans le P.L.U. dans cette zone et de ne pas surdensifier une zone soumise à des aléas.

Zone UC		
Article 14 :	Coefficient d'occupation des sols	<p>Remplacement de :</p> <p>«<u>Constructions à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt et dans le secteur UCa</u> : le COS est au maximum égal à 0.4.</p> <p>par</p> <p><u>Constructions à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt</u> : le COS est au maximum égal à 0.4.</p> <p>et</p> <p>«Dans le secteur UCa : le COS est au maximum égal à 0,45.»</p>



MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N - Article 2

Dans le secteur Nh,

Le règlement actuel autorise les nouvelles constructions à destination d'habitation dans la limite de 250 m² de SHON, alors que les extensions de constructions d'habitation existantes sont limitées à 10% de la S.H.O.N. existante y compris pour celles ayant une faible surface.

Pour remédier à cette inégalité et assurer une meilleure cohérence réglementaire, il est proposé de faire évoluer la règle afin que toutes les constructions à usage d'habitation puissent atteindre 250 m². Ceci permettra aux constructions existantes d'évoluer plus confortablement.

Dans le reste de la zone N,

1- Le règlement autorise les occupations à destination agricole liées et nécessaires à une exploitation existante à l'exception de toute création de SHON.

Les constructions agricoles closes relevant de la SHOB, celles-ci n'étaient pas visées par cette interdiction. Avec la transformation de la SHON en SURFACE DE PLANCHER, il n'en est plus de même.

Afin de maintenir la possibilité de clore les bâtiments agricole, il est précisé que seule la surface de plancher à destination d'habitation est interdite.

2- Le règlement autorise également l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de ne pas changer leur destination.

Or, plusieurs équipements d'intérêts collectifs sont situés en zone N. Aussi, il est apparu intéressant, afin de faciliter le fonctionnement de ces services, de permettre le réaménagement pour cet usage de bâtiments existants. Il est donc proposé d'exclure de l'interdiction de changement de destination les constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.

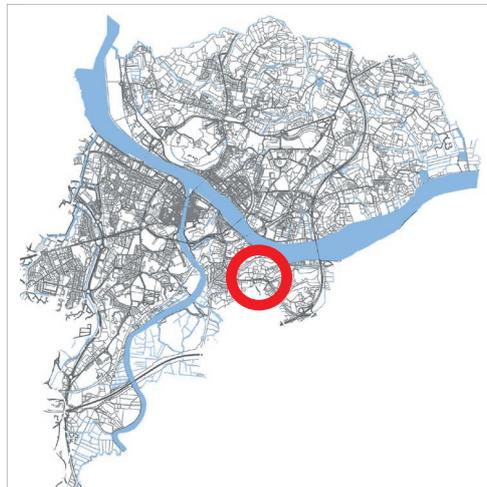
Zone N		
Article 2 :	Occupations et utilisations admises sous certaines conditions	<p>Remplacement dans le paragraphe Dans le secteur Nh de : <i>«-pour les constructions existantes de 10% de la SHON existante sur l'unité foncière à la date de l'approbation du présent règlement. Dans tous les cas, une SHON minimum de 20m² sera autorisée. -pour les nouvelles habitations de 250m² de SHON»</i></p> <p>par <i>«-pour les constructions à destination d'habitation, 250m² de surface de plancher ; -un dépassement de la surface de plancher maximale est autorisée pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière. Dans tous les cas, une surface de plancher minimale de 20m² sera autorisée.»</i></p> <p>Ajout dans le paragraphe Sur le reste de la zone N, 5° alinéa à la fin de la phrase de «à destination d'habitation»</p> <p>Ajout dans le paragraphe Sur le reste de la zone N, 6^{ème} alinéa de : <i>«sauf pour une destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif»</i></p>

2-4 Modifications diverses d'ordre graphique

CREATION D'ESPACES BOISES CLASSES : quartier du Prissé

Lors de la réalisation de l'Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes dans le quartier du Prissé et dans le cadre de la demande d'autorisation de défrichement préalable aux fouilles archéologiques liée au projet, il a été proposé la création d'Espaces Boisés Classés sur le terrain d'assiette du projet comme compensation aux surfaces défrichées.

Une trame d'E.B.C. d'une surface d'environ 835 m² (surface S.I.G.) est donc créée.

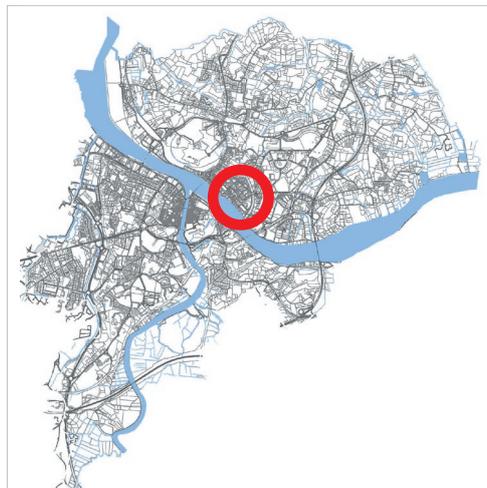


CREATION D'UN ELEMENT BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme, 18 rue du Capitaine Pellot

Suite à la demande du propriétaire, il est décidé de repérer cette maison particulière du quartier Saint Esprit.

En effet, cet édifice «El rincón Andaluz» (Casa Cirilo) est richement orné de motifs sculptés de style andalou qui font exception dans ce quartier. Ce décor est l'oeuvre du sculpteur Lucas Cirilo, père du propriétaire actuel.

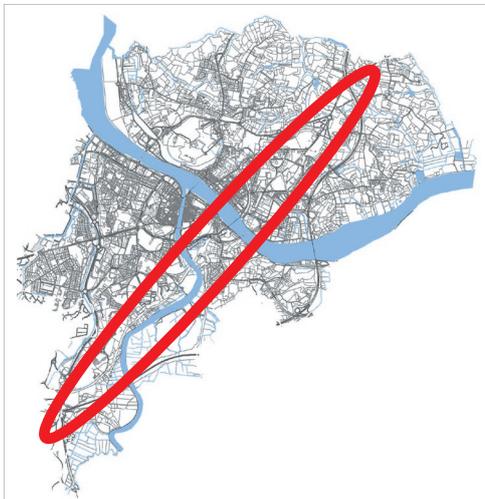
Cet ajout s'accompagne également d'une modification du **titre 2.C. du règlement** qui liste les éléments protégés.



2-5 Modifications diverses d'emplacements réservés

SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°147

Le tracé de l'emplacement réservé n°147 élargissement de l'autoroute A63 est supprimé à la demande des A.S.F. (bénéficiaire de l'emplacement réservé). En effet, elles ont pu acquérir les emprises nécessaires à la réalisation du projet.



SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°54

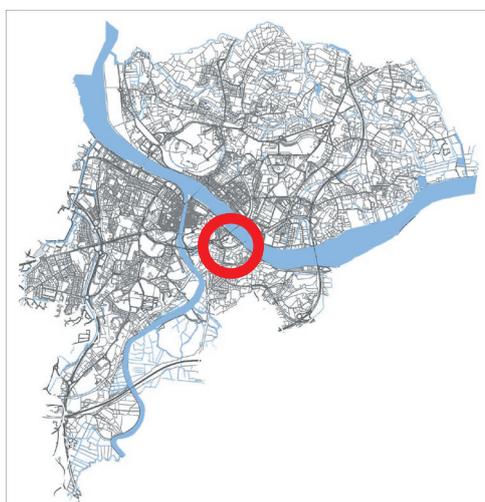
Le tracé de l'emplacement réservé n°54 élargissement de la RN 10 (aujourd'hui RD810) dont le bénéficiaire est le département, est supprimé, les travaux d'élargissement ayant été réalisés.



SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°49

Le tracé de l'emplacement réservé n°49 «réalisation de l'échangeur entre l'avenue d'Aquitaine et l'avenue du Capitaine Resplandy» dont le bénéficiaire est le conseil général, est supprimé.

En effet, l'aménagement de cet échangeur n'est plus envisagé.



SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°68

L'emplacement réservé n°68 au bénéfice de la ville, «réalisation d'une place publique Boulevard Jean d'Amou-quartier Saint Esprit» est supprimé.

Le foncier concerné d'une superficie d'environ 100 m² (surface S.I.G.) devait participer à l'aménagement du square du Marquisat. Au final, le square du Marquisat a été aménagé sans ce foncier qui s'avère maintenant difficile à intégrer. La configuration de ce foncier en dénivelé par rapport au square rend en effet son accès difficile.

Dès lors, il ne semble pas opportun de maintenir cet emplacement réservé.



CREATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°173

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain Clinique saint Etienne (cf. page 4-5) un emplacement réservé est créé pour préparer la déviation de l'avenue Delay et la raccorder à l'emplacement réservé n°152.

