



MODIFICATION N°9

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
Modification simplifiée n°4 adoptée le 27 septembre 2013

Modification n°9 approuvée le 21 janvier 2014

1

Sommaire

PREAMBULE.....p.1

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

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

2-1- Projet intercommunal : pôle commercial B.A.B. 2 p. 3

2-2- Renouvellement urbain : avenue Paul Pras p. 8

2-3- Ouverture à l'urbanisation Quartier du Prissé - allée de Laplane/chemind'Ibos :
classement en 1AUb p. 13

2-4- Modifications diverses d'ordre réglementaire p. 17

2-5- Modifications diverses d'ordre graphique p. 19

2-6- Modifications diverses d'emplacements réservés p. 21

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, le 30 mars 2012 et le 19 juillet 2013.

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

Les objectifs de la modification n°9

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, dans la mesure où, notamment, l'économie générale du projet est respectée.

Conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, la collectivité a décidé de lancer une procédure de modification pour :

- créer un secteur à plan masse sur le site Paul Pras
- harmoniser le zonage du PLU du centre commercial BAB2 et des commerces périphériques avec les prescriptions du Schéma d'armature commerciale et du Scot,
- créer un périmètre au titre de l'article L.123-2a,
- ouvrir à l'urbanisation un terrain pour permettre la poursuite du développement du quartier Mousserolles Prissé,
- apporter des modifications ou des précisions réglementaires (écrites et graphiques) notamment en lien avec les projets envisagés,
- supprimer le plan masse d'Aritxague,
- modifier ou supprimer des emplacements réservés pour tenir compte de l'avancement des projets.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes (chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement) :

- 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 et envoi à la Préfecture pour le contrôle de légalité.

Le document devient applicable un mois après sa transmission à la sous-préfecture.

Il se compose tel que spécifié à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Les changements apportés

Dès lors, et conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. est ainsi modifié :

- les règles des zones UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, 1AUy sont modifiées,

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

- les plans de zonage 3B.1 (secteurs 1, 2, 3 et 4) sont modifiés

- le secteur à plan masse pièce 3B.11 est créé.

- le secteur à plan masse pièce 3B.2 est supprimé.

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 naturelle et 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

-modifications des règles des zones UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, UY, 1AUB, 1AUC, 1AUD, 1AUG, 1AUy et de la liste des emplacements réservés

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- modifications du plan de zonage 3B.1, secteur 1, 2, 3 et 4,
- création d'un plan masse sur le secteur Paul Pras (pièce 3B.11)
- suppression du secteur à plan masse Aritxague (pièces 3B.2)

Article L123-13
du code de l'urbanisme
Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5
janvier 2012 - art. 3

I.-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
du code de l'urbanisme
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
du code de l'environnement
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 ; (...)

2- Présentation des modifications

2-1 Projet intercommunal : pôle commercial B.A.B.2

LA ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DIT DE BAB2 (Z.A.C.O.M.)

L'Agglomération a initié depuis 2011 une réflexion globale sur les enjeux de requalification du « Cœur économique d'agglomération ». Initialement marginal et périphérique, ce site occupe aujourd'hui le centre géographique de l'Agglomération. Ce vaste plateau d'activités et commerces d'une centaine d'hectares en limite d'Anglet et de Bayonne, comprend plus de 1 100 entreprises et 8 500 emplois (15 % de l'emploi salarié de l'agglomération).

L'Agglomération entend y maintenir une activité productive. Pour ce faire, l'une des premières mesures souhaitée par l'Agglomération a été de desserrer le plateau marchand autour du secteur dit des Centres Commerciaux, puis d'initier sur le secteur Forum-Pontots une réflexion sur les possibilités de densification économique des tissus existants.



Au sein du « Cœur économique d'agglomération », le plateau commercial des Centres Commerciaux comprend :

- Les deux plus grands hypermarchés de l'agglomération (dont un dans le centre commercial BAB2)
- Une galerie marchande dotée d'une véritable dimension « shopping » (centre commercial BAB2)
- Une zone commerciale environnante comprenant de nombreuses unités commerciales composée pour l'essentiel de grandes et moyennes surfaces spécialisées dont le secteur Aritzague/Maréchal Soult.

Le Document d'Aménagement Commercial du SCoT arrêté le 13 mai 2013, définit le niveau de rayonnement commercial et délimite les secteurs d'accueil préférentiel du commerce.

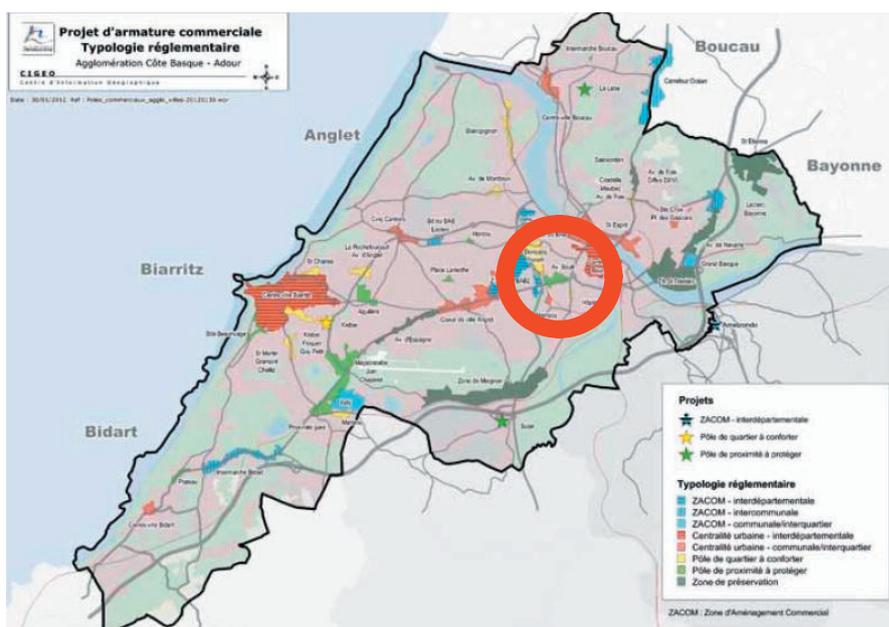
Le Schéma d'Armature Commerciale de l'Agglomération approuvé lors du Conseil du 30 mars 2012 est la contribution de l'Agglomération Côte Basque Adour à la rédaction du Document d'Aménagement Commercial développé dans le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCOT arrêté. A ce titre, les zonages concernant la ZACOM de BAB2 sont identiques.

Le Schéma d'Armature Commerciale de l'Agglomération considère l'ensemble de la zone commerciale BAB2 élargie comme un « espace de rayonnement interdépartemental », constituant une polarité commerciale structurante de fonctionnement périphérique.

D'un point de vue réglementaire, la zone de BAB2 et de ses commerces périphériques est classée en ZACOM (zone d'aménagement commercial) de rayonnement interdépartemental qui définit les principes urbains suivants :

«les implantations commerciales y seront soumises au respect de conditions de localisation préférentielle d'activités commerciales et d'urbanisme :

- Qualité de l'insertion dans un maillage de liaisons douces à l'échelle des quartiers résidentiels environnants,
- Qualité de la desserte en transports en commun,
- Recherche de l'économie de foncier en mutualisant les infrastructures de stationnement et les dessertes viaires y compris le cas échéant de livraison,
- Qualité de traitement de l'espace public et de son échelle. »



LE PROJET D'EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL BAB 2

Le centre commercial BAB2 constitue un pôle majeur du «cœur économique d'agglomération» et de son plateau commercial, ainsi que de la ZACOM BAB2. Exploité depuis 1982 et situé sur Anglet et Bayonne, son assiette foncière est de 18 ha, dont 7,1ha à Bayonne.

Le propriétaire du Centre Commercial BAB2 envisage une extension du mail existant sur l'actuel parking Est du centre commercial. La reconstitution ainsi que l'extension de l'offre de stationnement nécessaire au projet seront traitées en ouvrage, par un silo venant border le bâtiment sur ses cotés Nord et Est.

LES ENJEUX DE REQUALIFICATION URBAINE DES MARGES DU SITE :

La Collectivité a défini des principes urbains et spatiaux forts aux marges immédiates du site du centre commercial de BAB2 :

- Organiser la mutation de la zone commerciale élargie autour du double faisceau :

- du projet de transport en commun en site propre - TCSP (le projet de ligne Chrono 1 développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque – Adour suit la rue des Barthes à Bayonne puis l'avenue Jean Léon Laporte à Anglet),

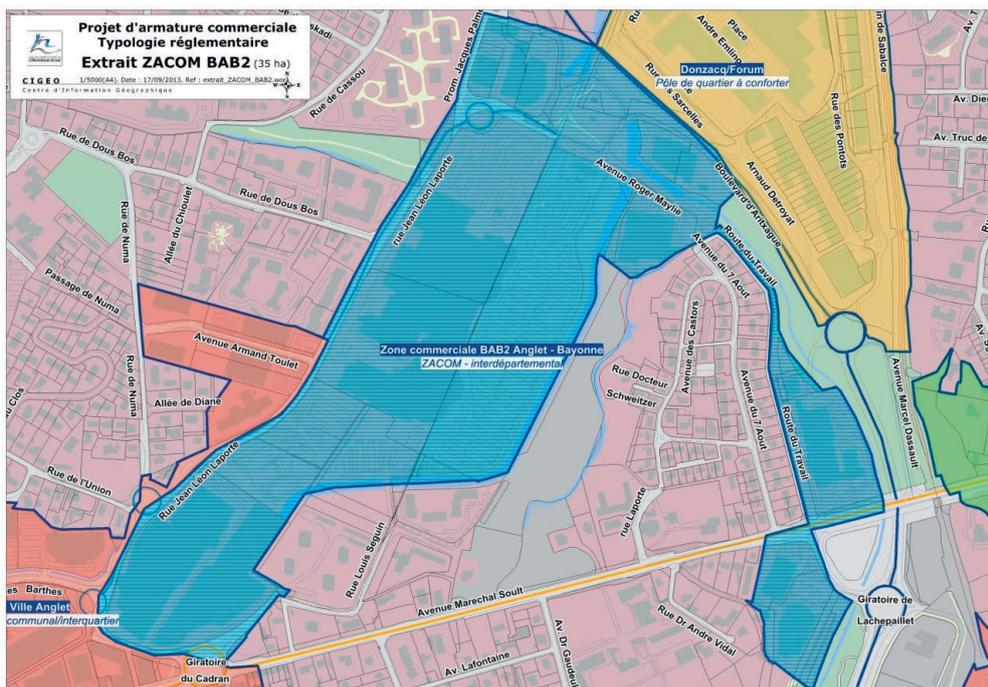
- et de la mise en valeur du réseau hydrographique.

- Activer les marges du Canal d'Atchinette et du Beyris sur le principe asymétrique d'une « rive dure » à l'Ouest (rive imperméabilisée côté centre commercial) et d'une « rive douce » à l'Est (rive demeurée naturelle ou en friche), associant les modes de desserte et de déplacement.

Il est prévu par l'Agglomération Côte Basque – Adour et le Syndicat des Transports de reconfigurer les axes de voirie ceinturant le centre commercial :

- L'Avenue Jean Léon Laporte à Anglet et le Giratoire des Marais à Anglet et Bayonne seront reconfigurés pour permettre l'insertion du TCSP ligne Chrono 1.

- La voie de desserte Est des parkings longeant le Beyris deviendra une voie publique à double sens doublée de cheminements doux en rives « douces ». Il convient que ces emprises (voie et berges) deviennent publiques pour assurer l'ouverture et la transparence du site, et pour permettre les liaisons interquartiers, y compris pour les mobilités douces. Les berges du Beyris seront d'ailleurs traitées de manière à valoriser les déplacements doux et le cours d'eau.



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

Extension du secteur UYc

Il convient d'harmoniser les différents zonages constructibles du PLU de Bayonne à l'intérieur du périmètre de la ZACOM BAB2 pour permettre l'application du Schéma d'Armature Commerciale de l'Agglomération (mais également du projet de Document d'Aménagement Commercial du projet de SCoT arrêté).

La ZACOM couvre aujourd'hui des secteurs ayant différents zonages au PLU :

- 1AUb sur le centre commercial de BAB2
- UYc sur la partie nord (rue Roger Maylie)
- UB sur la partie sud Aritxague/Maréchal Soult.

Le zonage du **secteur 1AUb** est un zonage permettant la diversité des fonctions, en recouvrant des secteurs peu ou pas urbanisés, et insuffisamment équipés. Comme la **zone UB**, elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat, mais également les occupations et utilisations du sol susceptibles d'assurer l'équipement et l'animation de ces quartiers.

Ces deux zonages généralistes se révèlent inadaptés pour l'application des principes du Schéma d'Armature Commerciale, ayant pour objet de favoriser le seul commerce.

Le **secteur UYc** permet quant à lui la vocation à dominante commerciale et tertiaire. Ce zonage est particulièrement adapté pour assurer le renforcement du commerce et les projets commerciaux.

En vue d'harmoniser le zonage de la ZACOM de BAB2 au Document d'Aménagement Commercial du projet de SCoT arrêté le 13 mai 2013, l'ensemble des parties constructibles de la ZACOM sera classée **en secteur UYc** afin d'assurer la continuité et la cohérence dans l'organisation des tissus urbains de cette ZACOM.

Mise en place d'un alignement obligatoire et d'une marge de recul mentionnée au document graphique sur le site du centre commercial BAB 2 :

Afin de fixer et d'harmoniser la ligne d'implantation du centre commercial sur la limite Est bordant la future voie publique et le ruisseau du Beyris, il est proposé de mettre en place un alignement. Cet alignement doit permettre une façade rectiligne le long de la voie longeant le Beyris en ligne droite.

Au sud et au nord, la façade, d'une longueur conséquente due à la géométrie allongée du terrain, s'infléchit.

En effet, le principe d'enveloppement du centre commercial par une façade courbe a pour objet de rendre imperceptible l'endroit où la façade s'arrête et de le faire varier suivant le point de vue de l'observateur. Cette forme permet de ne pas lui donner de point d'arrêt clair et de toujours se fondre dans une vue lointaine, ce qui a pour effet de réduire l'impact de la longueur de façade.

Pour permettre la réalisation de ce principe, une marge de recul graphique est créée. La façade du bâtiment pourra alors être implantée à l'alignement de cette marge de recul.

Ainsi, le document graphique 3B.1 plan de zonage secteur 3 est modifié en fonction.

Suite à l'enquête publique et conformément à l'avis du commissaire enquêteur, l'article 6, implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, de la zone UY est complété.

La règle de l'article 6 de la zone UY prévoit, pour les voies inférieures ou égales à 10m d'emprise, une implantation des bâtiments en retrait de la marge de recul lorsque celle-ci est mentionnée au document graphique. Il n'est pas exigé de distance minimale ou maximale pour ce retrait.

Afin d'être cohérent avec le souhait d'implanter la façade à l'alignement de la marge de recul tel qu'indiqué plus haut, la règle est précisée pour les voies et emprises publiques inférieures ou égales à 10m d'emprise.



Modification de l'article 10 zone UY, hauteur des constructions.

Aujourd'hui, l'article 10 de la zone UY autorise des hauteurs jusqu'à 12,50 mètres.

En zone économique commerciale (sous-secteurs UYc), il paraît intéressant d'offrir une possibilité de dépassement pour des marquages d'entrées ponctuels justifiés par une composition d'ensemble (auvents, etc...).

Ainsi, le paragraphe autorisant des dépassement limités et sous condition est complété par un nouvel alinéa.

ZONES UY		
Article 6 :	implantations des constructions	Ajout dans le paragraphe Voies (et emprises publiques) inférieures ou égales à 10 mètres d'emprise, au deuxième alinéa : <i>« soit en retrait ou à l'alignement, de la marge de recul lorsque celle-ci est mentionnée au document graphique.»</i>
Article 10 :	hauteur des construction	Ajout dans le paragraphe 10.5. Autres hauteurs de l'alinéa suivant: <i>« des marquages d'entrées ponctuels justifiés par une composition d'ensemble (auvents, etc...) dans le secteur UYc, sous réserve de ne pas dépasser 15 mètres de haut.»</i>

2-2 Renouvellement urbain : avenue Paul Pras

Le secteur dit de «Paul Pras» se situe dans le quartier de Saint-Léon au sud du centre-ville de Bayonne. La restructuration de l'Hôpital , ainsi que le développement des espaces de bord de Nive (plaine des sports de la Floride et entrée vers la plaine d'Ansot) confèrent à ce secteur une importance particulière.

Le terrain concerné par le projet de renouvellement urbain est situé à l'intersection de l'Av Paul Pras et de l'Av Raoul Follereau au coeur de ce secteur de grands équipements

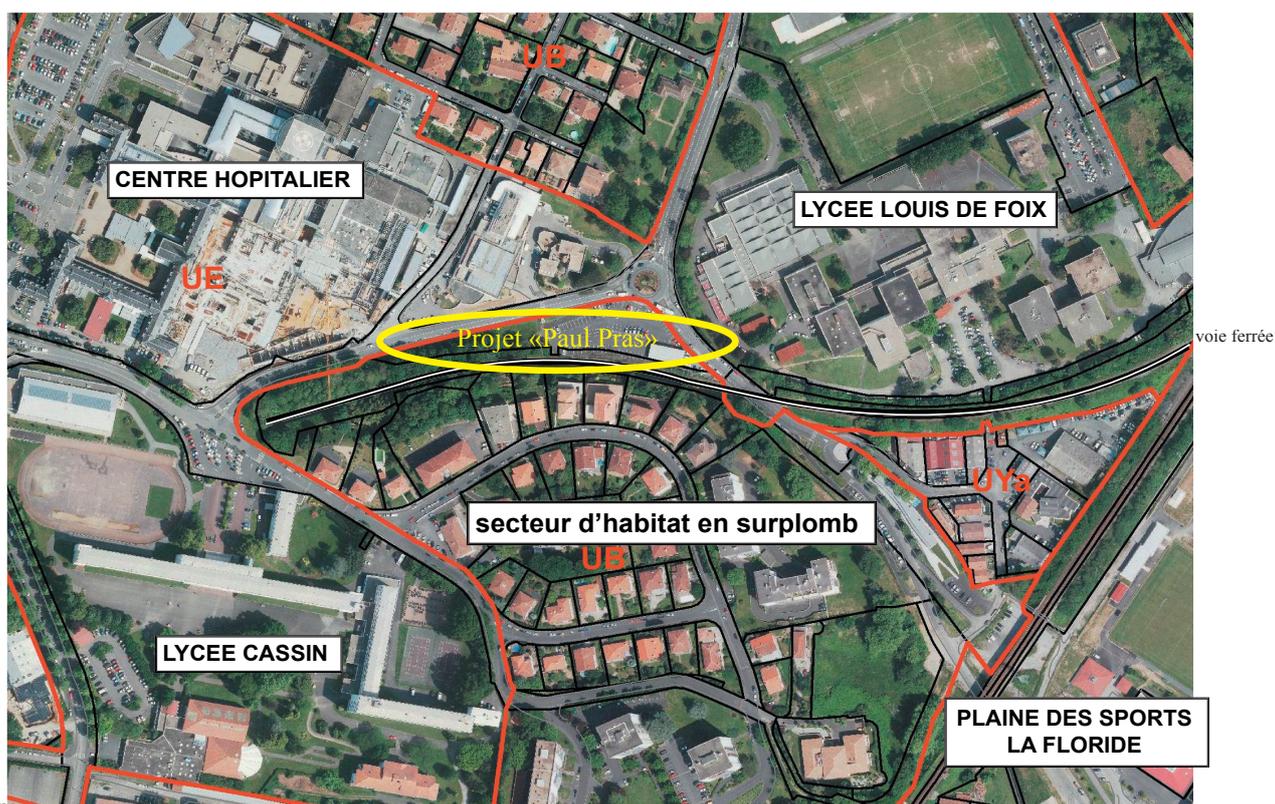
Il est actuellement occupé pour partie par un parking. Il est grévé d'un emplacement réservé au profit de l'agglomération pour réalisation d'une voie pour un transport en commun en site propre et dont la réduction est envisagée.

Dans ce contexte, il est apparu opportun à la commune, propriétaire des terrains, de conforter la restructuration de ce quartier, en développant sur ce site un programme mixte :

- des bureaux, commerces et services en lien avec l'hôpital et répondant aux besoins des populations du quartier (restauration , alimentaire...)
- du stationnement pour les besoins du programme mais également du quartier
- quelques logements.



La position du terrain au carrefour de grands équipements et sa configuration complexe impliquent la mise en place d'une réglementation spécifique à même d'accompagner la requalification de ce site .



Un site contraint en lien direct avec les zones d'équipements publics :

Le site concerné couvre une superficie d'environ 3 900 m². Il est idéalement situé et représente un fort potentiel de renouvellement urbain mais s'avère contraint tant par les infrastructures, que par la morphologie du terrain ou les fonctions urbaines à proximité.

Au nord, il est ceinturé
- d'un côté par l'avenue Paul Pras qui accuse une forte pente et rejoint le centre-ville et le complexe sportif de Lauga,
- de l'autre côté par l'avenue Raoul Follereau qui amène à la zone artisanale de Lauga et à la plaine des sports de la Floride d'où l'on accède par la passerelle blanche à l'espace naturel de la Plaine d'Ansof.

Sur le même niveau topographique que le parking qui occupe la partie basse du terrain, le site s'ouvre sur le Lycée Louis de Foix et les premiers bâtiments de l'Hôpital de Bayonne.

En remontant l'Av Paul Pras, l'hôpital puis le Lycée Cassin constituent une masse bâtie

importante et donnent forme à ce secteur dédié principalement aux équipements bayonnais de portée intercommunale.

Au sud, la voie ferrée dite «voie du soufre», qui n'est utilisée que ponctuellement, longe toute la longueur du terrain puis traverse l'avenue Raoul Follereau par un passage à niveau à l'est.

Au delà de la voie ferrée, un quartier d'habitat surplombe le site d'une quinzaine de mètres.

Le contexte topographique et la structure viaire confère au terrain concerné par le projet une forme oblongue s'étirant le long de la voie ferrée et du mur de soutènement.

Afin de pouvoir développer sur ce terrain un projet de construction en cohérence avec son environnement proche et de gérer les contraintes du site, il est proposé d'intégrer au P.L.U. une nouvelle pièce graphique : secteur à plan masse site «Paul Pras».

secteur d'habitat en surplomb



Le terrain sert actuellement de parkings avec une partie laissée en friche, l'ensemble étant peu qualitatif



PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

Réduction de l'emplacement réservé n°3 au bénéfice de la Communauté d'agglomération

Lors de la mise en place de l'ER N°3 au profit de l'agglomération pour la réalisation d'une voie de transport en commun sur l'emprise de l'actuelle voie du souffre, il avait été envisagé la réalisation d'une gare de tram train sur ce terrain.

Cette option ayant été abandonnée au profit d'une simple station, l'ER peut ainsi être réduit à une emprise de 13 m depuis le bas du mur de soutènement. Cette emprise préserve la possibilité de réaliser une station d'arrêt de transport en commun (tram ou bus) et d'organiser les accès piétons depuis les voies périphériques.

Création d'un document graphique 3 B -11 secteur à plan masse «site Paul Pras»

Création d'une emprise d'implantation des constructions

A l'occasion de ce projet, l'objectif est de structurer cet espace en reconstituant un front bâti le long de l'Avenue Paul Pras . Compte tenu de la configuration du terrain, la réglementation actuelle est apparue inadaptée pour atteindre cet objectif. Elle implique en effet un recul par rapport aux voies et emprises publiques qui réduit considérablement la zone d'implantation de la construction.

Ainsi, il est proposé la mise en place d'un secteur à plan masse qui se traduit par la délimitation d'une emprise maximale d'implantation des constructions épousant au mieux la forme du terrain et permettant une implantation de la future construction à l'alignement des voies et emprises publiques.

La partie haute du terrain est conservé en espace vert



la voie ferrée et le mur de soutènement



Le terrain du secteur à plan masse vu depuis le haut de l'avenue Pras



Création de hauteurs spécifiques graphiques en m Ngf

Le PLU autorise en zone UB une hauteur de façade de 11.3m (15.3m possible au faîtage). soit 23.2 m Ngf lorsque l'on prend la mesure au bas du parking.

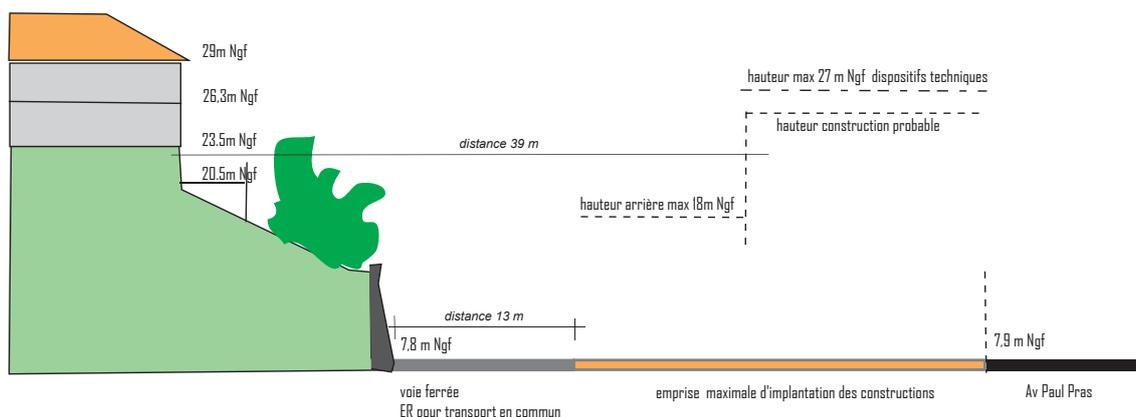
Toujours dans l'objectif de marquer le carrefour et de structurer l'Av Paul Pras qui présente un dénivelé d'une dizaine de mètres entre son point haut au droit du terrain et le giratoire, il est apparu intéressant de porter la hauteur totale maximale de la future construction le long de la voie à 27 m Ngf dispositifs techniques inclus (cf coupes d'illustrations ci-dessous) .

Cette disposition s'explique par la volonté de structurer cette voie importante en autorisant un bâtiment linéaire qui conserve la même hauteur en point bas de la voie qu'à son point haut, évitant ainsi la réalisation d'une construction en gradin le long de cette voie.

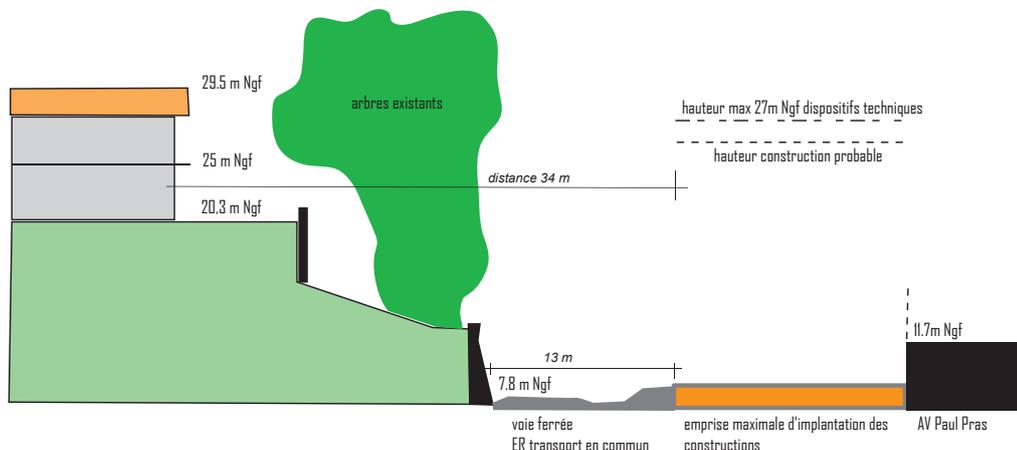
Par contre sur l'arrière de l'emprise constructible côté voie ferrée, la hauteur est limitée à 18 m Ngf soit une hauteur inférieure à celle autorisée en zone UB. En effet, le règlement actuel permettrait à cet endroit de construire à 23,40 m Ngf au faîtage (soit 15,3 m au dessus du terrain naturel qui est dans ce secteur à 8,10 m Ngf en moyenne) .

Comme on peut le constater dans la coupe d'illustration ci-dessous, la hauteur de 27 m Ngf maximum et qui intègre les dispositifs techniques, reste inférieure à la hauteur des constructions d'habitations édifiées au dessus du talus SNCF et s'en trouve au minimum éloigné de 30m.

L'emprise d'implantation des constructions et les hauteurs spécifiques sont mentionnées sur le plan 3B.11 secteur à plan masse «site Paul Pras» .



Coupe illustrative dans la partie large de l'emprise d'implantation des constructions (ou emprise constructible)



Coupe illustrative dans la partie étroite de l'emprise d'implantation des constructions (ou emprise constructible)



Modification du règlement de la zone UB

Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies

Art 7: implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Art 9 : emprise au sol

Il est proposé de ne pas réglementer l'emprise au sol dans le secteur à plan masse. En effet, l'emprise d'implantation des constructions ne recouvre qu'une partie du terrain, 20% étant conservé en espace libre (espace vert et piéton).

Art 13 : espaces libres

10% de l'emprise d'implantation des constructions devra être traitée en espaces libres (espaces piétons ou espaces végétalisés) tel que définit dans le lexique, ceci afin de paysager la partie arrière du terrain donnant sur la voie ferrée.

Enfin, **le document graphique 3B1 secteur 4 et le règlement de la zone UB est modifié** par l'ajout de l'indication secteur à plan masse

Zones UB		
Article 6 :	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Ajout dans le paragraphe 6.3. Règle spécifique de l'alinéa:</p> <p><i>«Dans le secteur à plan de masse «site Paul Pras», la construction devra s'implanter à l'intérieur de l'emprise d'implantation des constructions délimitée dans le document graphique 3B-11. Elle devra être alignée sur l'Av Paul Pras, des retraits à RDC ainsi que des redents pourront être autorisés.»</i></p>
Article 7 :	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Dans le paragraphe 7.1. Règle générale,</p> <p>Modification du titre, ajout de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Zone UB (sauf secteurs UBe, UBf et secteurs à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne) et «site Paul Pras»</u> (modifié le 22 juillet 2011) (modifié le 19 juillet 2013) : Toute construction doit être : <p>et</p> <p>Ajout de l'alinéa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur à plan de masse « site Paul Pras», la construction devra s'implanter à l'intérieur de l' emprise d'implantation des constructions délimitée dans le document graphique 3B-11.» <p>et</p> <p>Dans le paragraphe 7.2. Règle particulière,</p> <p>Modification du titre, ajout de :</p> <p><i>7.2. Règles particulières (sauf secteurs UBc, UBe et secteurs à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne(modifié le 19 juillet 2013) et « site Paul Pras »</i></p>
Article 9	Emprise au sol	<p>Ajout de l'alinéa dans le paragraphe 9.2. Règles générales</p> <p><i>«Dans le secteur à plan de masse « site Paul Pras », le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.»</i></p>
Article 13	Espaces libres et plantations espaces boisés classés	<p>Ajout de l'alinéa dans le paragraphe 13.1. Règle générale</p> <p>b. Règles spécifiques</p> <p><i>«secteur à plan masse « site Paul Pras » : les espaces libres devront recouvrir 10% minimum du secteur d'emprise d'implantation des constructions délimité au plan 3B-11.»</i></p>



2-3 Ouverture à l'urbanisation Quartier du Prissé - allée de Laplane / chemin d'Ibos : classement en zone 1AUb

Le terrain ouvert à l'urbanisation se situe quartier de Prissé-Mousserolles sur la rive gauche de l'Adour, secteur défini au P.A.D.D. comme «secteur d'extension urbaine, ouverture maîtrisée à l'urbanisation». Il participe à la continuité urbaine entre l'entrée d'agglomération, d'urbanisation récente à l'est (quartier Prissé jupiter), et les quartiers constitués à l'ouest.

Cette ouverture à l'urbanisation s'intègre dans la politique de développement urbain graduelle entamée sur cette zone, en continuité des précédentes 2AU devenues 1AUb.

En effet, la collectivité a préféré privilégier une ouverture à l'urbanisation progressive plutôt qu'une ouverture globale de la zone 2AU (soit 29 ha) afin de planifier la réalisation des équipements nécessaires à l'apport de nouvelles populations.

Les ouvertures à l'urbanisation sont concomitantes de l'avancée des aménagements publics.



Dans ce cadre, la ville a déjà ouvert à l'urbanisation (classement en 1Aub) les terrains destinés à accueillir les bureaux de l'Office 64 ainsi qu'un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes. Elle poursuit son programme d'aménagement par l'ouverture du terrain limitrophe de l'EHPAD, directement au nord d'une surface de 3 430 m² soit 1 % de la zone 2AU Prissé/Mousserolles et 0,28 % de la zone 2AU globale.

A ce jour, le chantier de l'EHPAD est en cours et la reprise du chemin d'Ibos est programmée.

Ainsi, les réseaux sont suffisants au droit du terrain et les accès sont calibrés au fur et à mesure des travaux de manière à assurer les flux générés.

Actuellement classé en 2AU, le terrain objet de la présente modification est destiné à accueillir :

- une opération de logements
- un parking complémentaire en lien avec la rotation des équipes médicales de l'EHPAD.

Ces opérations ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisance.

Le terrain est actuellement occupé par une maison individuelle, ses voies d'accès et de stationnement ainsi que par un jardin d'agrément.

Sa topographie est similaire aux terrains déjà ouverts à l'urbanisation. Il se situe en bordure du plateau de Mousserolles avec une altitude comprise entre 36 et 40 m NGF.

La gestion des eaux sera donc conçue de manière identique.

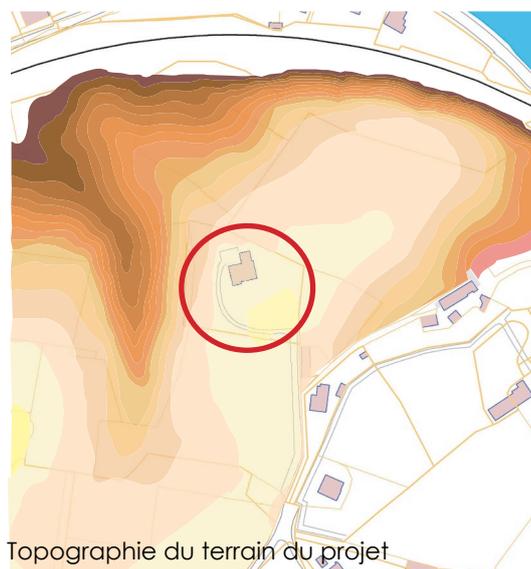
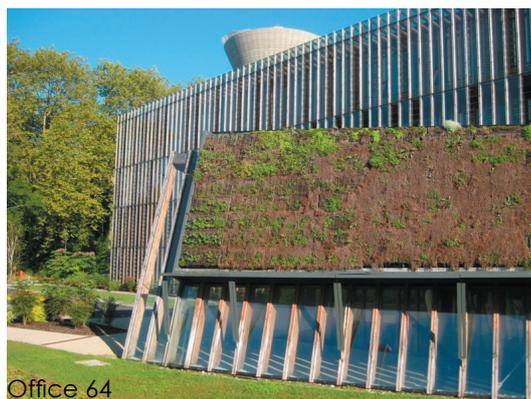
Les eaux de ruissellement seront traitées conformément aux exigences du P.L.U. et seront dirigées vers les talwegs voisins.

Les eaux usées seront gérées par le système de réseau collectif créé sur le chemin d'Ibos.

L'eau potable et la défense incendie seront assurées par les réseaux renforcés lors des ouvertures précédentes et alimentées par le château d'eau.

Le terrain n'a pas de valeur agronomique ou environnementale particulière et ne porte pas de protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels empêchant toute constructibilité.

L'ouverture à l'urbanisation est donc conforme aux exigences légales.



Comme les terrains déjà ouverts à l'urbanisation, il est intégré dans un périmètre monument historique. Le projet devra donc être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Il n'entre pas dans la «zone archéologique» du Limpou nord.

La qualité des espaces boisés limitrophes (classés en EBC et zone naturelle) devra faire l'objet d'une attention particulière.

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

Extension du secteur 1AUB

Le terrain situé sur le chemin d'Ibos constitue une nouvelle phase de l'ouverture à l'urbanisation progressive du secteur Prissé/Mousserolles.

Ainsi, par souci de cohérence, ce secteur sera rattaché à la zone 1AUB limitrophe.

IMPACTS PREVISIBLES DU PROJET ET MESURES COMPENSATOIRES ENVISAGÉES

Sur le milieu naturel et l'environnement paysager :

- gestion des ressources en eau et de l'espace

Comme exposé plus haut, l'urbanisation de ce secteur se situe en marge des corridors biologiques et des grandes entités écologiques définies comme remarquables lors de la révision du PLU. Les terrains en eux-mêmes n'ont pas de valeur environnementale ou agronomique particulière.

Le projet de développement n'aura pas d'impacts spécifiques sur le sous-sol. Par contre, il augmentera les surfaces minéralisées du secteur. Les modifications de l'équilibre hydrologique seront compensées tel que le prévoit le règlement du PLU.

Les eaux usées seront raccordées en gravitaire sur le réseau existant sur le chemin d'Ibos.

L'aménagement des parcelles de l'Office 64 et de l'EHPAD ont permis d'amener les réseaux dans le secteur et de les calibrer en fonction des perspectives d'ouvertures à l'urbanisation. Ainsi, les ressources en eau potable et le calibrage du réseau d'alimentation sont suffisants pour supporter l'urbanisation envisagée. Le secteur à urbaniser y sera, en conséquence, raccordé.

- déchets

Les déchets seront pris en charge par l'Agglomération selon les modalités en fonction sur les autres opérations du secteur.

- patrimoine végétal et impact paysager

Les boisements d'intérêt sont situés dans les talwegs et sur les versants boisés à proximité du terrain. Ils sont classés en zone naturelle N du P.L.U. et protégés par un repérage comme E.B.C.

- nuisances sonores

Le terrain n'est pas soumis aux législations en vigueur en matière de protection acoustique liées aux zones de bruit des infrastructures.

Sur l'accessibilité au site et la circulation

L'accessibilité des sites sera assurée par les voiries existantes.

Ces dernières seront aménagées par la commune dans le cadre d'un P.A.E.. La voie prévue longeant l'EHPAD aura une chaussée de 5,5 m de large et un cheminement piéton sécurisé sera aménagé en contrebas de la voirie automobile.

Il est envisagé de réaliser une opération d'une quarantaine de logements. Les flux générés par l'opération ne seront pas de nature à engendrer des difficultés de circulation sur la voirie existante.

Il faut noter que les terrains sont déjà desservis par les transports en commun et qu'il est prévu de développer sur l'avenue du Prissé et l'avenue Duvergier de Hauranne un Bus à Haut Niveau de Service afin de réduire à terme la circulation automobile sur cette voie d'accès au centre ville.

Sur le plan des services : une réponse aux enjeux communaux et communautaires :

Les objectifs fixés par les divers documents de planification (projet de SCoT et PLH notamment) établissent clairement la nécessité de renforcer l'offre de logements sur le cœur d'agglomération.

Dans ce cadre, ce projet s'inscrit et répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Il s'agit également pour la collectivité de maintenir un équilibre entre l'offre de service et l'apport de population. C'est pour cela que l'ouverture à l'urbanisation est aujourd'hui limitée à des projets avancés et dont les conséquences sont prévisibles et gérables en l'état actuel des équipements et services publics.

L'ouverture à l'urbanisation du reste de la zone 2AU est, en conséquence, toujours envisagée mais dans le cadre d'un phasage maîtrisé et ultérieur.

En conséquence, ces projets

- sont conformes aux objectifs du P.A.D.D. :

- Affirmer les fonctions de centralité de Bayonne à l'échelle du bassin de vie élargi qu'elle polarise et dynamiser la politique d'accueil résidentielle au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la ville,
- Améliorer le cadre de vie quotidien de l'ensemble de la population à travers une politique active en matière d'habitat.

- ne réduisent pas un espace boisé classé (E.B.C.), une zone agricole naturelle ou forestière, ni une protection édictée,

- et, de par leur nature propre, ne comportent pas de graves risques de nuisance.



2-4 Modifications diverses d'ordre réglementaire :

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

Lors de la modification n°5 du P.L.U., l'article 10 a été rectifié dans ces zones afin de mettre en cohérence la rédaction du paragraphe 10.4. réglementant le gabarit des toitures et le croquis illustrant la règle.

Cette rectification aurait du être prise en compte dans tous les paragraphes du 10.4. afin d'assurer la cohérence de la règle. Or le paragraphe 10.4.2 n'a pas été modifié alors, il est donc rectifié ici de la même manière que le paragraphe 10.4.1.

ZONES UA, UAf, UB, UBp, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg et 1AUy		
Article 10 :	hauteur des constructions	<p>Remplacement dans le paragraphe 10.4.2. Hauteurs des toitures de la zone <u>UAf, UB, UC, 1AUb, 1AUc et 1AUg</u> :</p> <p>«Sauf « hauteur de toiture spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur de la toiture ne doit pas dépasser la hauteur de la façade autorisée de la construction»</p> <p>Remplacement dans le paragraphe 10.3.2. Hauteurs des toitures de la zone <u>UD</u> :</p> <p>«Sauf « hauteur de toiture spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur de la toiture ne doit pas dépasser la hauteur de la façade autorisée de la construction»</p> <p>Remplacement dans le paragraphe 10.4.2. Hauteurs des toitures de la zone <u>UBp</u> :</p> <p>«Le faitage de toute nouvelle construction ne doit pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la façade autorisée de la construction»</p> <p>Remplacement dans le paragraphe 10.4.2. Hauteurs des toitures de la zone <u>UA, 1AUd et 1AUy</u> :</p> <p>«Sauf « hauteur de toiture spécifique » mentionnée au document graphique, le faitage de toute nouvelle construction ne doit pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la façade autorisée de la construction»</p>

MODIFICATION DU REGLEMENT ZONE UB - Article 10

L'article 10 autorise sous conditions des dépassements de hauteur dans la limite de 1,5 m si elles sont soit répartie sur un ou plusieurs niveaux et/ou affectée au rez-de-chaussée si celui-ci est destiné à tout autre usage que l'habitat et le stationnement.

Il est apparu intéressant d'étendre cette majoration, comme c'est déjà le cas en zone urbaine constituée UA, pour faciliter la réalisation de parkings semi-enterrés et de leur ventilation naturelle sous réserve que la hauteur sous plafond du dernier niveau de stationnement n'excède pas 1 m.

ZONE UB		
Article 10 :	hauteur des constructions	<p>Ajout dans le paragraphe 10.3.2. Règles de hauteurs b. Dépassement autorisé sous conditions de l'alinéa :</p> <p>«- et/ou affectée à la réalisation de parcs de stationnement semi-enterrés sous réserve que la hauteur sous plafond du dernier niveau de stationnement n'excède pas 1m mesurée par rapport au niveau du sol selon les modalités de calcul définies au 10.3.1. ci-dessus»</p>

MODIFICATION DU REGLEMENT ZONES UA et UB - Article 12

Dans les zones urbaines constituées UA et UB, la règle de stationnement peut s'avérer un frein à l'implantation des commerces qui participent par ailleurs à l'animation des quartiers. Si cette règle apparaît nécessaire dans des secteurs où l'offre de stationnement est limitée aux seules voiries publiques, elle apparaît trop contraignante lorsqu'il existe à proximité un parc de stationnement pouvant répondre aux besoins des usagers.

Aussi il est proposé de pouvoir réduire jusqu'à 50% le nombre de places exigées dans la règle générale s'il existe à 200m maximum

du terrain de l'opération un parc de stationnement public de capacité suffisante. La distance de 200m a été retenue comme un maximum car, au-delà, le parcours à pied pourrait être dissuasif pour le chaland.

Cette proposition vient ainsi compléter la règle de minoration du nombre de places de stationnement à proximité des lignes de Bus à Haut Niveau de Service. Elle permet également une meilleure mutualisation de l'offre de stationnement et participe à réduire l'emprise de la voiture sur un foncier par ailleurs contraint.

ZONES UA et UB		
Article 12 :	Stationnement	<p>Ajout dans le paragraphe 12.3.3. Constructions à destination de commerces de l'alinéa :</p> <p>«Ce nombre pourra être réduit jusqu'à 50%, s'il existe à 200m maximum du terrain de l'opération un parc de stationnement public de capacité suffisante.»</p>

MODIFICATION DU REGLEMENT ZONES UY - Article 10

Suite à l'enquête publique et conformément à l'avis du commissaire enquêteur, l'article 10 de la zone UY est précisé afin de lever toute ambiguïté quant à l'application de la règle.

La règle de calcul des hauteurs est déterminée par l'application simultanée de plusieurs facteurs dont le gabarit.

Le calcul du gabarit s'effectue, selon la situation, soit par rapport à la voie, soit par rapport à l'emprise publique, soit par rapport au cumul des deux lorsqu'ils sont contigus.

Dès lors, afin que la règle soit bien comprise, les paragraphes 10.1. Règle générale, 10.2. Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique et 10.2.1. Règles générales sont précisés (suppression des parenthèses, ajout «et/» et ajout de «/ou» tel que décrit ci-dessous).

ZONES UY		
Article 10 :	Hauteur des constructions	<p>Ajout dans le paragraphe 10.1. Règle générale, premier alinéa:</p> <p>« - d'un gabarit en bordure de voie et/ou d'emprise publique ;»</p> <p>Modification dans le paragraphe 10.2. Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique,</p> <p>« Le gabarit s'applique exclusivement aux terrains ou parties des terrains bordant la voie et/ou l'emprise publique ouverte à la circulation générale.»</p> <p>Modification dans le paragraphe 10.2.1. Règles générales, dans les deux alinéas :</p> <ul style="list-style-type: none"> « • Pour les voies et/ou emprises publiques d'une emprise supérieure à 6 m (...) • Pour les voies et/ou emprises publiques d'une emprise inférieure ou égale à 6 m (...)



2-5 Modifications diverses d'ordre graphique

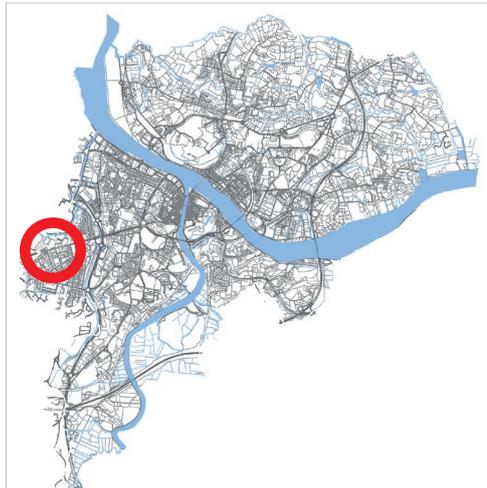
CREATION D'UNE SERVITUDE L 123-2a : Avenue Maréchal Soult

Le secteur considéré se situe à l'ouest de la commune à proximité de la commune d'Anglet. Longeant un des axes stratégiques de l'agglomération, il apparaît comme un secteur potentiel important de renouvellement urbain.

Aujourd'hui, le tissu est peu structuré et peu lisible. Une étude urbaine a été engagée sur ce secteur afin de proposer une réorganisation du tissu urbain et d'offrir un front bâti plus homogène de qualité à cet axe de première importance.

Dans l'attente de sa finalisation et de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, la ville souhaite instituer une servitude L123-2a qui a vocation «à interdire (...) dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés».

En effet, la réalisation de constructions ponctuelles et sans cohérence d'ensemble pourrait compromettre ou rendre plus onéreux la réalisation d'un projet d'ensemble.



Ainsi, sur un secteur d'environ 1,8 ha (surface S.I.G.) soit 0,07 % du territoire communal, pendant 5 ans et dans l'attente d'études plus précises, les constructions de plus de **20 m²** de surface de plancher et donc soumises à permis de construire seront interdites.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Cette règle sera spécifiée dans le règlement de la zone UB article 14.



ZONE UB		
Article 14 :	coefficient d'occupation du sol	Ajout du paragraphe : «Dans le périmètre de la servitude instituée en vertu de l'article L.123-2.a, la création de surface de plancher est limitée à 20m ² .»

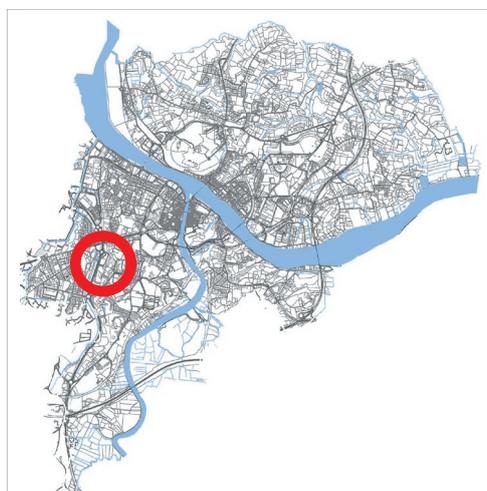
SUPPRESSION DU SECTEUR A PLAN MASSE ARITXAGUE

La pièce graphique 3B.2 Aritxague secteur à plan masse a été intégrée au P.L.U. dans le cadre d'un projet d'aménagement communautaire à vocation économique tertiaire.

L'opération a vu le jour sur les terrains appartenant à la collectivité et les espaces collectifs du lotissement seront rétrocédés à la Ville. Le secteur le plus au sud est en partie constitué de terrains privés qui n'ont pu être maîtrisés et intégrés dans l'opération d'ensemble.

De plus, avec la réalisation du chemin de croix par le Diocèse, la finalisation de l'ensemble du programme tel que prévu en 2007 est abandonnée. Le plan masse n'a donc plus lieu d'être, la pièce 3B.2 est supprimée.

Les terrains concernés demeurent constructibles et seront soumis à la réglementation de la zone 1AUy sous-secteur «d» conformément au zonage actuel de ces terrains.



En conséquence, le règlement de la zone 1AUy est modifié avec la suppression des paragraphes et alinéas faisant référence au plan masse.

ZONE 1AUy		
Caractère de la zone :		Dans l'alinéa - un secteur 1AUy suppression de - un secteur 1AUy qui correspond au site situé en bordure du boulevard d'Aritxague, au droit de la route nationale 10, qui est couvert partiellement par un secteur à plan masse et fait l'objet de dispositions particulières en matière d'occupation des sols, d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et d'espaces libres ;
Article 6	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Dans le paragraphe 6.2 Règles spécifiques suppression de l'alinéa « Dans le périmètre du plan masse n°3B-2 du secteur 1AUy Les constructions doivent s'implanter aux limites fixées au document graphique n°3B-2 qui définit les règles d'implantation. Toutefois, il pourra être admis des redents ou reculs ponctuels par rapport aux alignements obligatoires, si ceux-ci contribuent à une meilleure architecture. »
Article 7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Suppression du paragraphe 7.2 Règles spécifiques au périmètre du plan masse n°3B-2 du secteur 1AUy « 7.2. Règles spécifiques au périmètre du plan masse n°3B-2 du secteur 1AUy Les constructions doivent s'insérer à l'intérieur des emprises délimitées au document graphique n°3B-2 qui définit les règles d'implantation. » et le paragraphe 7.3 Autres implantations devient « 7.2 Autres implantations »
Article 10	Hauteur des constructions	Dans 10.3.2. Règles de hauteurs Suppression du paragraphe b. b. Dans le secteur 1AUy, Dans le périmètre du plan masse N° 3B-2 : la hauteur de tout point des façades des constructions mentionnée au plan masse n° 3B-2 devra s'inscrire à l'intérieur des côtes minimales et maximales mentionnées au plan masse n° 3B-2 » et le paragraphe c. Dans le secteur 1AUys devient « b. Dans le secteur 1AUys »

2-6 Modifications diverses d'emplacements réservés

SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°99 REDUCTION ET MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°61

Les emplacements réservés n°99 et n°61 sont situés sur des terrains voués au développement des activités portuaires de Bayonne. Aussi, la Région (autorité en charge du site) nous sollicite pour modifier leurs tracés afin de pouvoir envisager l'aménagement des parcelles grévées.

L'emplacement réservé n°61 dans sa partie centrale avait pour objet la réalisation d'une déviation du chemin de Saint Bernard. Aujourd'hui et compte tenu des avancées du projet du Port de Bayonne, cette déviation n'a plus d'utilité puisque le chemin tel qu'existant est suffisant. Cette partie est supprimée. Le reste de l'ER destiné à l'élargissement et à l'aménagement du chemin de Saint Bernard est maintenu pour réalisation de trottoir et bandes cyclables et compléter dans la partie centrale qui ne sera pas déviée.

L'emplacement n°99 «réalisation d'un équipement logistique» au bénéfice de la Ville n'a plus lieu d'être. Le projet étant lié au dévoiement du chemin de Saint Bernard qui n'est plus envisagé, l'emplacement réservé est en conséquence supprimé.



REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°56

L'emplacement réservé n°56 pour «Réalisation d'espaces publics en cœur d'îlot» concerne les parcelles BI 05, 0287, 0288 et 0289 situées sur le quartier de la gare en rive droite de l'Adour.

Les acquisitions foncières ont été effectuées et cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être sur ces parcelles.

Il est donc supprimé sur ce secteur mais maintenu sur la parcelle BI0041.

