



Modification n°13

1 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
Modification n°7 approuvée le 30 mars 2012
Modification simplifiée n°3 adoptée le 15 février 2013
Modification n°8 approuvée le 19 juillet 2013
Modification simplifiée n°4 adoptée le 27 septembre 2013
Modification n°9 approuvée le 21 janvier 2014
Mise en compatibilité approuvée le 23 septembre 2015
Projet chaufferie bois
Modification n°10 approuvée le 16 décembre 2015
Modification simplifiée n° 5 adoptée le 15 juin 2016
Modification n°11 approuvée le 15 juin 2016
Modification simplifiée n°6 adoptée le 21 décembre 2016
Modification simplifiée n°7 adoptée le 17 juin 2017
Modification n°12 engagée le 21 juillet 2017
Modification n°13 approuvée le

Sommaire

Contenu

PREAMBULE.....	2
1. Nature des modifications	4
2. Présentation des modifications.....	5
2-1 Prise en compte du Programme local de l’habitat (PLH) dans le PLU : Mise en compatibilité.....	5
2-2 Mise en place de nouvelles orientations d’aménagement (O.A.).....	13
2-3 Projet « Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne ».....	30
2-4 Autres modifications d’ordre règlementaire	35
2-5 Autres modifications d’ordre graphique.....	43

PREAMBULE

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

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bayonne approuvé le 25 mai 2007 a fait l'objet de 3 révisions simplifiées sectorielles approuvées le 30 juin 2009, de 3 mises en compatibilité approuvées les 13 août 2010, 18 décembre 2010, 23 septembre 2015. Il a été modifié les 13 mai 2008, 13 février 2009, 18 décembre 2009, 23 juillet 2010, 25 février 2011, 22 juillet 2011, 30 mars 2012, 19 juillet 2013, 21 janvier 2014, 16 décembre 2015, 15 juin 2016. Il a fait l'objet de 7 modifications simplifiées adoptées les 27 juillet 2009, 23 avril 2010, 15 février 2013, 27 septembre 2013, 15 juin 2016, 21 décembre 2016 et le 17 juin 2017.

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°13

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 :

- prendre en compte le programme local de l'habitat (PLH) 2016-2021 dans le PLU ;
- adapter le document en lien avec l'évolution des études urbaines ou des projets par création d'orientations d'aménagement;
- apporter des modifications ou des précisions réglementaires (écrites et graphiques) d'ordre mineur ;
- créer, modifier ou supprimer des emplacements réservés pour tenir compte de l'avancement des projets (réalisation des projets ou acquisition des terrains par la collectivité).

La modification envisagée n'entre pas dans le champ d'application de la révision défini à l'article L.153-31 et suivant du code de l'Urbanisme. Dès lors, ce projet s'inscrit dans la procédure de modification prévue à l'article L153-36 et suivant du code de l'urbanisme.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes :

- décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque d'engagement de la procédure.
- 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) ; le dossier soumis à enquête se compose tel que spécifié à l'article R123-8 du code de l'environnement.
- remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (dans un délai de 30 jours 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 contrôle de légalité.

Le document devient exécutoire dès réception à la sous-préfecture et les mesures de publicité accomplies.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS

Dès lors, et conformément à l'article L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, le P.L.U. est ainsi modifié :

1. Modification du règlement

- Zone UA ;
- Zone UB ;
- Zone UBp
- Modification du Titre 2 E (mise en compatibilité du PLU avec le PLH)
- Modification du Titre 5 (la liste des emplacements réservés est modifiée en fonction des créations, modifications ou suppressions graphiques effectuées);

2. Modification des plans de zonage

- les plans de zonage 3B.1 (création, modification ou suppression d'emplacements réservés, modifications graphiques diverses en lien avec l'évolution des études et des projets) sont modifiés,
- le plan 3B.5 est modifié (zone UAp de Saint Esprit)
- le plan 3B.7 Secteurs de diversité sociale est modifié (intégration des dispositions du PLH)

3. Création d'orientations d'aménagement

Le document 2B « Orientations d'aménagement» (O.A.) est complété par :

- la création d'une O.A. secteur « Chemin des Hêtres » ;
- la création d'une O.A. secteur St Esprit- ilot « Sourigues-Briand-Brigadier Muscar » ;

4. Création d'un secteur à plan-masse 3B.14 « pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne ».

Les autres dispositions du PLU restent inchangées

1. Nature des modifications

Pièces du P.L.U. modifiées

Les modifications concernent :

- Le rapport de présentation (pièce 1 du PLU) ;
- Le règlement (pièce 3A du PLU) dont la liste des emplacements réservés ;
- Les documents graphiques réglementaires, pièces 3B du PLU : Voir détails ci-après.
- Les orientations d'aménagement (pièce 2B du PLU)

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

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

MODIFICATION DU DOCUMENT RELATIF AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Document 2B complété par deux nouveaux secteurs.

MODIFICATION DU REGLEMENT

- modification des règles des zones UA, UB et UBp
- modification du Titre 2 E pour mettre en compatibilité le PLU avec le PLH
- modification du Titre 5 (liste des emplacements réservés)

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Modification du plan de zonage 3B.1, secteur 2
- Modification du plan de zonage 3B.1 secteur 3
- Modification du plan de zonage 3B.1 secteur 4
- Modification du plan de zonage 3B.5
- Modification du plan 3B.7 Secteurs de diversité sociale
- Création d'un secteur à plan-masse 3B.14 « Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne »

2.Présentation des modifications

2-1 Prise en compte du Programme local de l'habitat (PLH) dans le PLU : Mise en compatibilité

2.1.1. - Les grands enjeux du PLH Côte Basque – Adour 2016-2021 approuvé le 20 juillet 2016

La Communauté d'Agglomération Pays Basque est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, donc de Programme Local de l'Habitat. Elle a été créée le 1^{er} janvier 2017 par fusion des 10 EPCI du Pays Basque dont l'ex-Agglomération Côte Basque-Adour qui regroupait les communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Bidart et Boucau.

Le Conseil de l'ex-Agglomération Côte Basque-Adour a approuvé le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 le 20 juillet 2016, qui continue de s'appliquer sur les 5 communes depuis la fusion au sein de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

La mise en œuvre du PLH repose dans son volet urbain sur la mise en compatibilité du PLU avec le PLH dont la présente modification constitue la première étape pour le PLU de Bayonne.

Préambule du PLH Côte Basque – Adour 2016-2021

Au sein de l'aire urbaine, le territoire de l'ex-Agglomération Côte Basque-Adour (5 communes, 128 000 habitants) connaît une situation où les phénomènes de tension immobilière sont très prégnants. Les conséquences en matière d'habitat sont multiples : un accès au logement difficile pour les ménages aux revenus modestes, des parcours résidentiels empêchés au sein de ce territoire et des mobilités augmentées (en particulier sur les déplacements domicile-travail). Il en résulte également des déséquilibres importants au point de vue démographique (surreprésentation des seniors) et économique (surreprésentation des activités résidentielles et touristiques).

Ainsi, malgré l'émergence d'une Politique Locale de l'Habitat volontariste exprimée notamment au travers du PLH 2010-2015 qui a impliqué l'État, les collectivités territoriales et l'ensemble des acteurs concernés, le processus de ségrégation s'est maintenu. A ce titre, il convient de rappeler que près de 70% des ménages de l'ex-Agglomération Côte Basque Adour n'ont pas les revenus pour accéder au marché libre.

Aussi, le défi de ce PLH, contributeur de la cohésion sociale sur le territoire, est de poursuivre les efforts engagés en renforçant le rôle de régulation de l'action publique pour un développement équilibré de l'habitat. Il s'agit en effet de permettre à l'ensemble des ménages, dans une logique d'équilibre intergénérationnel, de vivre sur ce territoire et de contribuer à son dynamisme social, culturel et économique.

Aussi, le PLH résulte d'une production partenariale impliquant en particulier chaque commune membre de l'ex-Agglomération Côte Basque-Adour, en tenant compte des évolutions réglementaires.

Trois lois impactent en particulier le volet urbain de ce nouveau PLH :

- Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui a fixé un taux SRU à 25% de logements locatifs sociaux sur les résidences principales pour les communes de l'Agglomération (et définit des modalités de rattrapages à échéance de 2025 pour les communes concernées, ce qui n'est pas le cas de Bayonne).
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 instaurant notamment l'obligation d'un PLUI pour les EPCI ayant la compétence et une politique de peuplement à l'échelle intercommunale,
- Loi de programmation pour la ville et cohésion urbaine du 21 février 2014 qui renforce la mise en œuvre de l'équilibre social de l'habitat au travers d'une politique d'attribution à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Le PLH réaffirme l'enjeu premier **d'apporter une réponse aux besoins en logement des ménages, en particulier des jeunes ménages et des familles, du logement locatif social au logement intermédiaire au regard des prix de marché (en locatif comme en accession) en tenant compte des équilibres sociaux et intergénérationnels. Aussi, le PLH doit permettre :**

- les parcours résidentiels des ménages en fonction de leurs ressources,
- l'accès au logement des plus défavorisés (hébergement, logement autonome),
- la prise en compte des besoins spécifiques liés à la perte d'autonomie et au vieillissement,
- les réponses particulières conséquences de la mobilité liée à l'emploi et à la formation.

Aussi, l'enjeu est :

- de favoriser un développement maîtrisé de l'offre nouvelle à hauteur de 1200 logements dans le cadre d'un urbanisme de projet,
- d'intervenir sur le parc résidentiel existant afin de permettre un habitat de qualité,
- de favoriser la fluidité sur l'ensemble des segments de logements (neuf et parc existant).

2.1.2. Le principe de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Programme Local de l'Habitat Côte Basque – Adour 2016-2021 approuvé le 20 juillet 2016

L'article L 131-6 du code de l'urbanisme fixe un délai de trois ans pour mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme avec le programme local de l'habitat, délai qui doit être ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan.

Le PLH approuvé le 21 juillet 2016, ne prévoit pas sur Bayonne la réalisation de programme nécessitant une modification du PLU dans le délai d'un an, la commune satisfaisant aux objectifs de la loi SRU modifiée en 2013 avec un taux de plus de 25% de logements locatifs sociaux et disposant d'un PLU intégrant déjà des dispositions réglementaires dans les secteurs de diversité sociale pour la production de logements locatifs sociaux et en accession aidé en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Toutefois, afin de répondre au mieux aux enjeux identifiés sur Bayonne dans le cadre du PLH 2016-2021, la ville et la Communauté d'Agglomération Pays Basque ont souhaité engager rapidement une première modification du PLU pour adapter les secteurs de diversité sociale et les dispositions qui leurs sont applicables aux objectifs poursuivis.

La présente modification correspond à une première étape, pouvant être complétée par d'autres modifications ultérieures, le cas échéant, d'autres outils complémentaires aux secteurs de diversité sociale pouvant être développés (bonification de constructibilité, emplacements réservés, orientations d'aménagement, etc...). Des réflexions sont en cours et ceux-ci pourraient être déclinés si besoin dans le cadre du PLU intercommunal (PLUi) Côte Basque – Adour prescrit le 4 mars 2015, et prévu à l'échéance 2019 (PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, débattu le 21 décembre 2016 en conseil de l'ex-Agglomération Côte Basque - Adour).

Bien entendu, si ces réflexions aboutissent avant l'échéance du PLUi, une nouvelle modification du PLU de Bayonne pourra être envisagée.

2.1.3. Le PLH décliné sur Bayonne

Rappel des éléments de contexte (Source PLH) :

Centre décisionnel, administratif et économique, d'un cœur d'Agglomération dont l'aire d'influence s'étend sur l'ensemble du Pays Basque et du Sud Landes jusqu'à Capbreton caractérisé par:

- Un fort développement urbain depuis 10 ans avec plus de la moitié des logements commencés de l'Agglomération sur la période 2010-2014 dans le cadre d'une stratégie de renouvellement urbain et de développement en extensions urbaines qui contribuent à maintenir une population plus jeune par la diversité des produits logements;
- Une population plus jeune que sur le reste de l'Agglomération. Aussi, près de 60% des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM (PLUS) ;
- Mise en place au cours du PLH 2010-2015 de Secteurs de Diversité Sociale pour inciter à la construction de logements locatifs sociaux ;

- Développement d'une offre diversifiée en logements régulés (locatif social et accession sociale) sur 2010-2015;
- Des marges de manœuvre encore importantes pour permettre le développement de l'offre de logements mais un PLU, présentant des droits à bâtir importants, qui ne permet pas toujours de maîtriser le développement;
- Une politique récente de valorisation du foncier public: des réserves foncières à renouveler;
- Un parc social important (57% du parc de l'ACBA) principalement concentré sur la rive droite de la commune couverte par deux quartiers prioritaires de la politique de la ville;
- Une dynamique de renouvellement urbain en cours dans le centre ancien (Site Patrimonial Remarquable (ex-secteur sauvegardé) et quartier Saint-Esprit) ;
- Impact de la loi littoral: constructibilité en continuité de l'existant en dehors des espaces agglomérés;
- Un contrat de ville renouvelé en 2015 réaffirmant l'intervention sur les quartiers prioritaires et les quartiers en veille;
- Des moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et du patrimoine;
- Des structures de réinsertion sociale et d'hébergement centrées sur Bayonne.

Les enjeux identifiés pour Bayonne sont les suivants (Source PLH) :

- L'accès des jeunes ménages et des familles à un logement en accession et dans le parc locatif;
- L'équilibre de l'offre résidentielle, notamment sociale, à l'échelle de la commune;
- La poursuite du développement d'une offre locative sociale, **visant le maintien du taux SRU à 25%**;
- Le rééquilibrage de l'offre sociale au sein de la ville, notamment l'offre en logement très sociaux entre les secteurs de la ville ayant plus de 50% de LLS et le reste de la ville;
- Le développement de l'accession maîtrisée;
- Le renouvellement urbain et l'attractivité du centre ancien et des quartiers prioritaires de la politique de la ville;
- Une maîtrise de l'urbanisation à transcrire dans le PLU/PLUi afin de permettre le renouvellement urbain et d'anticiper la mobilisation des zones potentielles en extension;
- La lutte contre l'habitat indigne: enjeu de qualité; de sécurité et de salubrité du parc ancien;
- Un habitat durable et sobre en énergie dans le cadre de la poursuite des démarches engagées par la Ville;
- Le maintien de la diversité sociale dans des secteurs en mutation du fait de l'attractivité de ces secteurs sur le marché de l'immobilier tel que le quartier de Saint Esprit qui voit les prix de l'immobilier augmenter.

Vers une offre davantage maîtrisée, diversifiée et intégrée dans un urbanisme de projet (Source PLH) :

Le PLH a fixé des orientations et objectifs visant un développement de l'offre équilibrée sur l'ensemble de l'ex-Agglomération Côte Basque Adour tenant compte des obligations et enjeux identifiés et déclinés par commune.

Les objectifs quantitatifs sur Bayonne sont les suivants :

- **Objectif:** produire 2875 logements soit environ 480 logements par an
- Dans un **objectif de rééquilibrage:** 12% à minima de PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) dans l'offre sociale nouvelle et 54 % maximum de PLS (prêt locatif social).
- Rééquilibrer au sein de la Ville la production en PLAI. La production nouvelle de logements PLAI et PLUS (prêt locatif à usage social) devra se faire sur les secteurs PLH dont la part de LLS (logement locatif social) est < 50% (cf. dispositions à inscrire dans le PLU et PLUi)
- **Diversifier l'offre de logement:** favoriser l'accèsion abordable et maîtrisée avec un objectif de 604 logements sur 6 ans en priorisant l'accèsion sociale réalisée par les organismes HLM ;
- La réponse aux exigences SRU: la Ville de Bayonne a un taux SRU de 26.29% au 01/01/2015. En produisant 690 logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS) sur 6 ans, la Ville de Bayonne maintiendra son taux SRU à 25% à l'horizon 2022.

Les produits logements définis par le Programme Local de l'Habitat

Le PLH définit les produits logements qu'il est proposé d'inscrire dans le PLU, à savoir:

- **Les logements locatifs sociaux (LLS)** sont définis selon l'article L.351.2 du CCH (logements faisant l'objet d'une convention APL - aide personnalisée au logement - en contrepartie des agréments en PLAI, PLUS et PLS).
- **Les logements en accèsion abordable et maîtrisée**, segment de l'offre adaptée aux revenus des ménages souhaitant accéder sur le territoire de l'Agglomération Côte Basque-Adour, en particulier des jeunes ménages actifs aux revenus moyens dans le respect des règles de mixité sociale telles que définies par l'article L 302-1 du CCH (code de la construction et de l'habitation).

Ces deux produits logement s'inscrivent dans les prix plafonds réglementaires du CCH.

Le PLH préconise un objectif de production en accèsion abordable et maîtrisée avec une priorité donnée à l'accèsion sociale réalisée par les organismes HLM, et, notamment, par la mobilisation du PSLA (prêt social de location-accession).

- **Les logements résiduels** sont les logements relevant du marché libre qu'ils fassent ou non l'objet de dispositifs de défiscalisation ou relevant du logement intermédiaire selon l'ordonnance du 20 février 2014.

La traduction des objectifs dans la présente procédure de modification

Afin d'adapter au mieux la production au regard des objectifs du PLH, la Ville de Bayonne et la Communauté d'Agglomération Pays Basque ont, comme indiqué précédemment, souhaité faire évoluer dans un premier temps les Secteurs de Diversité Sociale, (SDS), objets de la présente modification.

La mobilisation des règles de SDS revisitées doit contribuer à :

- Mieux encadrer la production de logements neufs dans le PLU,
- Développer l'offre régulée selon les définitions de produits logements ci-dessus.

Conformément aux préconisations du PLH, il s'agira de les faire évoluer selon les principes suivants :

- Décliner par SDS la nature des logements selon la caractérisation du tissu urbain en tenant compte des spécificités des secteurs;
- Décliner les SDS en tenant compte de la taille des opérations
- Prévoir systématiquement à partir d'un certain seuil d'opérations une part d'accession maîtrisée. La priorité sera donnée à l'accession sociale réalisée par les organismes HLM.

Il est rappelé que les secteurs PLH comprenant plus de 50% de logements sociaux sur les résidences principales et les quartiers prioritaires en politique de la Ville, ne sont pas soumis à l'obligation de SDS relatif aux PLAI/PLUS.

2.1.4. L'évolution des Secteurs de Diversité Sociale (SDS) et des dispositions applicables

La réglementation actuelle :

Les SDS couvrent les zones U (urbaines) du PLU de Bayonne à l'exclusion de l'ex-zone ZRU (Zone de Rénovation Urbaine quartier ANRU) et du SPR (Site Patrimonial Remarquable ex-secteur sauvegardé).

Mise en place suite à l'approbation du PLH 2011-2015, la production de logements locatifs sociaux (LLS) en diffus est régie par les règles suivantes :

- dans le secteur N°1 (zones U sauf quartier St Esprit / bas St Croix et Arrousets)
 - plus de 1400m² de SDP (surface de plancher) ou plus de 20 logements → 30% de LLS (logement locatif social)
- dans le secteur N° 2 (zones U d'Arrousets)
 - plus de 1400m² de SDP ou plus de 20 logements → 30% de LLS ou 20% de LLS si 10% de logements en accession sociale
- dans le secteur N° 3 (zones U de St Esprit/ bas St Croix)
 - plus de 2100m² de SDP ou plus de 30 logements → 20% de LLS

Jusqu'en 2014, les orientations en matière de logements sociaux dans le PLU portaient sur les PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), la période précédente ayant vu une production plus importante de PLS (prêt locatif social) sur Bayonne. Les SDS fixaient un % de production de PLAI/PLUS, la répartition entre PLAI 30% et PLUS 70% relevant du règlement du financement du logement social de l'Agglomération.

Depuis 2015, la Ville de Bayonne a choisit d'inclure les PLS dans les SDS en inscrivant une obligation de production de LLS au sens du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation), la répartition se faisant au cas par cas selon les opérations.

Les constats, orientations et objectifs du PLH 2016-2021

Le bilan établi dans le cadre du PLH 2011-2015 a fait apparaître sur Bayonne les constats suivants :

- un nombre de logements locatifs sociaux financés conforme aux objectifs (102% des objectifs de la commune sur la totalité des logements locatifs sociaux) et qui représente 36 % des logements locatifs sociaux financés sur l'Agglomération (1 024 logements sur 2 880 logements) ;
- un rééquilibrage intra-muros de la production de logements locatifs sociaux amorcé dans un contexte de forte construction ;
- en revanche, une production de logements en accession aidée inférieure aux objectifs (540 logements au lieu des 942 logements prévus) ;

Dans ce contexte, les enjeux pour Bayonne, tel qu'indiqué dans la délibération de la commune approuvant les orientations du PLH, sont avant tout :

- de maîtriser la production toutes catégories de logements confondus ;
- de développer une offre en logements locatifs PLS et en accession aidée pour faciliter l'accès au logement des jeunes ménages et des familles aux revenus intermédiaires ;
- de rééquilibrer l'offre en locatif social à l'échelle de la commune en maintenant son taux de logement sociaux à 25 % ;

Dans ce contexte les objectifs de production ont été fixés pour Bayonne sur les 6 ans du PLH à 690 logements locatifs sociaux, 604 logements en accession aidée, 1581 logements libres répartis comme suit: PLAÏ : 3%, PLUS : 8%, PLS : 13%, Accession aidée : 21%, Libres : 55%.

Les propositions d'évolution réglementaire : modification des dispositions applicables dans les secteurs de diversité sociale (SDS) (titre 2-E du règlement) et des périmètres des SDS plan 3B -7

Les propositions d'évolution réglementaire visent à :

- Maintenir le taux de logements SRU à 25%
- augmenter la production de logements en accession aidée (maîtrisée ou abordable).
A cet effet, il est proposé :
 - de réglementer la production de logements en accession aidée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (ex zone ZRU et secteur Quartier Prioritaire de la Ville QPV-Maubec) pour favoriser la mixité sociale en imposant, pour les programmes de plus de 1400 m² de SDP (surface de plancher) ou de plus de 20 logements, 20% de logements en accession aidée (abordable ou maîtrisée) ;
 - dans les secteurs 1 et 2, d'imposer pour les programmes de plus de 3500m² de SDP ou de plus de 50 logements en complément de la réalisation de logements locatifs sociaux, 10% de logements en accession aidée (abordable ou maîtrisée) Afin de favoriser la production de logements par les bailleurs sociaux en accession aidée PSLA conformément aux préconisations du PLH, le taux de LLS pourra être minoré sans être inférieur à 20% ;

- dans le secteur 3 de ST Esprit, d'imposer pour les programmes de plus de 1400m² de SDP ou de plus de 20 logements, 20 % de logements en accession aidée (abordable ou maîtrisée) et au delà de 2100m² de SDP ou de 30 logements, en complément des 20% de logements locatifs sociaux actuellement exigées, 10% de logements en accession aidée.

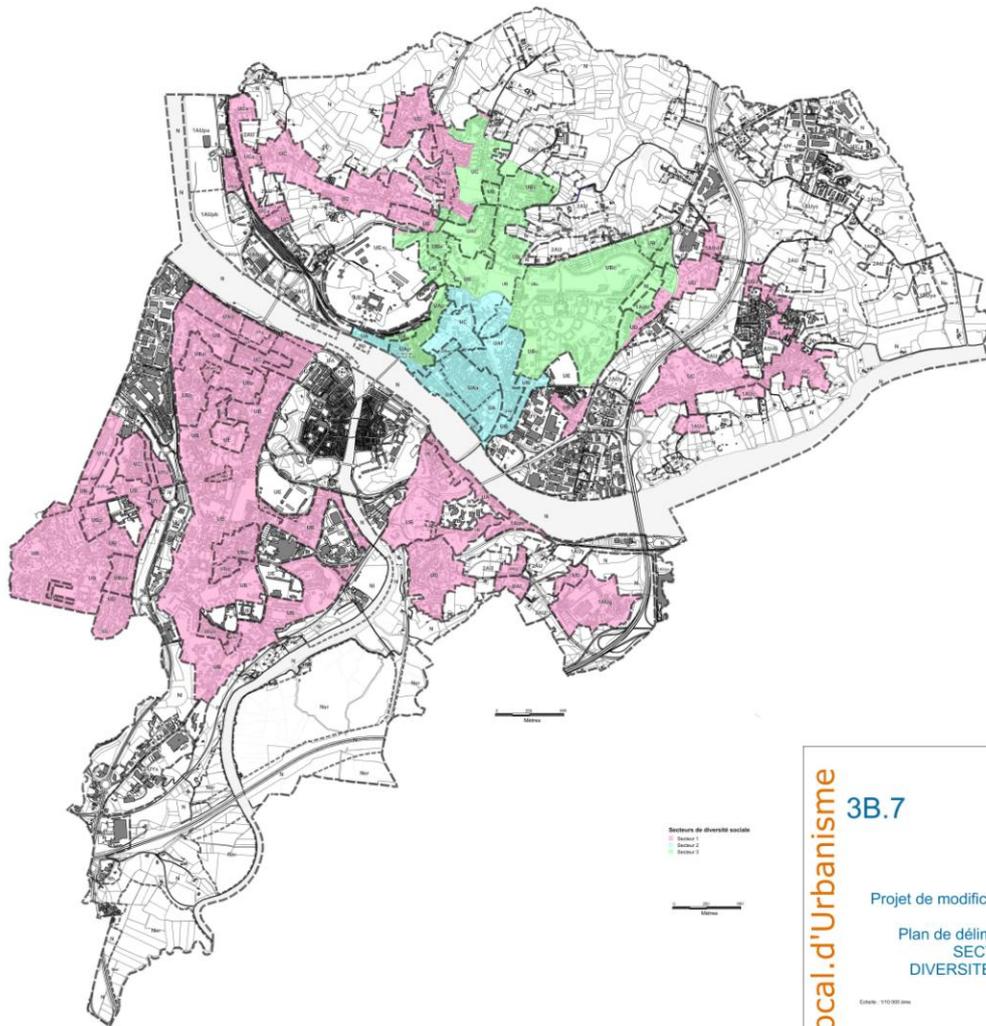
Ces dispositions et la volonté de rééquilibrer la production de logements dans les secteurs de la politique de la ville en favorisant les parcours résidentiels amènent à revoir les périmètres des différents SDS, ainsi :

- les secteurs 1 et 2 sont regroupés et deviennent le secteur 1 ;
- le secteur 3 est réduit du périmètre en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV Maubec) et devient le secteur 2 ;
- un nouveau secteur 3 est créé, il recouvre l'ancien périmètre de la ZRU et le périmètre inscrit en QPV de Maubec

Règle avant modification		Règle après modification	
Secteur SDS	Règle actuelle	Secteur SDS	Règle proposée
S1 : zones U hors ST Esprit élargi et Arrousets	Plus de 1400m ² de SDP ou + de 20 logts → 30% de LLS	S1 : toutes zones U hors ST Esprit élargi + Ancienne ZRU + QPV Maubec	Plus de 1400m ² à 3500 m ² de SDP inclus ou + de 20 logts à 50 logts inclus → 30 % de LLS ou → 20% de LLS et 10% de L Acces abordable ou maitrisée
S2 : Zones U Arrousets	Plus de 1400m ² de SDP ou + de 20 logts → 30% de LLS ou → 20% de LLS et 10% de L A aidée		
S3 : St Esprit élargi	Plus de 1400m ² à 2100m ² de SDP pas d'obligation Plus de 2100m ² de SDP ou + de 30 logts → 20% de LLS	S2 : St Esprit élargi - QPV Maubec	Plus de 1400m ² à 2100 m ² de SDP inclus ou + de 20 logts à 30 logts inclus →20% L Acces abordable ou maîtrisée Plus de 2100m ² de SDP ou + de 30 logts → 20% de LLS et 10% d'accession abordable ou maitrisée
Ancienne ZRU	Pas d'obligation	S3 Ancienne ZRU + QPV Maubec	Plus de 1400m ² de SDP ou + de 20 logts → 20% de L Acces abordable ou maîtrisée

Sont exclus, comme prévu par le PLH, les opérations réalisées par les bailleurs sociaux ainsi que les secteurs faisant l'objet d'un aménagement porté par la collectivité ou sous maîtrise d'ouvrage publique pour lesquelles les objectifs de production de logements seront définis par les collectivités.

Le Titre 2 E « Dispositions applicables dans les secteurs de diversité sociale » et le document graphique 3B 7 sont modifiés en conséquence.



Secteurs de diversité sociale

Secteur 1

Secteur 2

Secteur 3



Plan Local d'Urbanisme

3B.7



Projet de modification N° 13

Plan de délimitation des
SECTEURS DE
DIVERSITÉ SOCIALE

Échelle : 1/10 000ème

Projet de modification n° 13
- validé en délibération par le conseil municipal -
- soumis à enquête publique -

Édition de 15/09/2017

2-2 Mise en place de nouvelles orientations d'aménagement (O.A.)

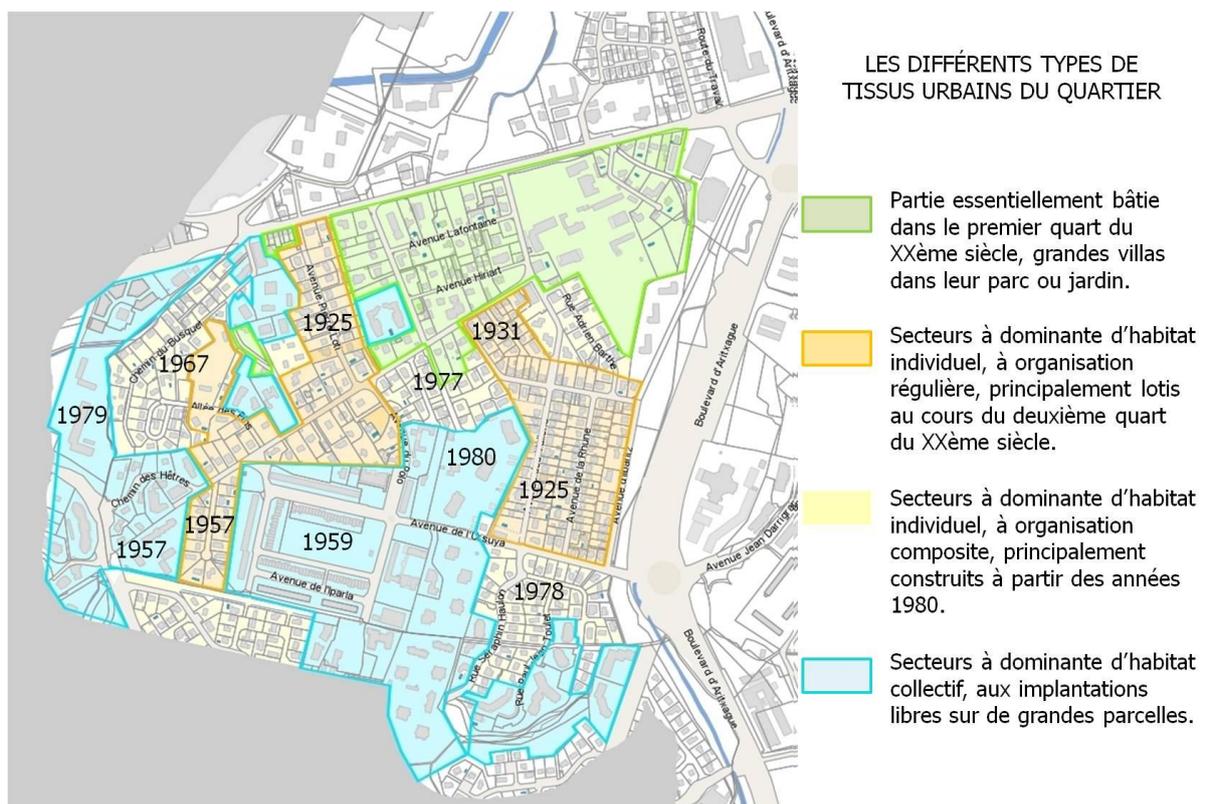
2-2.1 O.A. quartier Polo-Beyris site « chemin des Hêtres »

Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), une réflexion a été menée sur les conditions de renouvellement urbain des quartiers dans le respect de leur identité. Dans cette perspective, des études ont été menées sur différents secteurs de la ville dont celui du « Polo-Beyris ».

Cette démarche a permis de repérer des éléments bâtis et paysager à protéger dans le quartier mais également d'identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain dont celui du chemin des Hêtres fait partie, qui compte tenu d'un parcellaire assez généreux, fait l'objet d'une pression immobilière importante.

1. Le Polo-Beyris : un quartier assez contrasté

L'urbanisation du quartier du Polo-Beyris, s'est déroulée en plusieurs étapes très visibles sur le terrain (voir carte des différents types de tissus urbains ci-après). Elle s'est faite à la faveur de grands lotissements créés depuis le début du XXème siècle pour les plus anciens jusqu'aux années 80 pour les plus récents. Chaque époque se caractérise par une organisation bien particulière des rues et des parcelles.



Les secteurs les plus anciens :

Les secteurs les plus anciens se caractérisent par des voies étroites, mais aux tracés réguliers et orthogonaux. Le secteur du haut Beyris, dont les parcelles d'origine étaient généralement vastes, bénéficie de grands jardins ou de parcs. Les maisons y ont été construites dans l'esprit des villas de villégiature du début du XX^{ème} siècle, dans une recherche d'éclectisme et d'intégration des constructions au sein d'un écrin végétal. Bien que constitué d'implantation très variées (toujours en retrait sur rue et en limites séparatives, mais sans distance constante), ce secteur apparaît homogène et cohérent grâce à la permanence d'une végétation abondante, (grands arbres dans la quasi-totalité des jardins et permanence de haies végétales variées en retrait sur rue et en limites séparatives). Les clôtures d'origine, en harmonie avec l'architecture des villas, ont souvent été maintenues.



Des voies étroites, tracées rigoureusement, mais des implantations libres sur des parcelles aujourd'hui de tailles très variables.



Une végétation omniprésente le long des voies. La taille des parcelles permet de dégager des jardins de devant généreusement plantés.



Les jardins et parc d'agrément présentent des compositions végétales faites de grands sujets visibles et d'espèces arbustives. Les grands sujets participent à la qualité paysagère du quartier depuis des horizons assez lointains, les espèces arbustives qui soulignent abondamment les limites parcellaires latérales et les limites sur rue participent à la qualité du paysage des rues.

Ce secteur présente non seulement une grande cohérence paysagère d'ensemble, mais il compte bon nombre de maisons et villas d'intérêt architectural et patrimonial, en majorité de style éclectique, mais également néo basque et de style art-déco.



Les lotissements des années 1930 :

Les lotissements des années 1930 (lotissement Balsan, avenues de la Rhune et des Vallons notamment) et 1950 (Avenue Pierre Loti) sont organisés le long de voies relativement larges, régulières et orthogonales, mais sur des parcelles de taille moyenne. L'économie d'espace fait que les maisons sont relativement proches les unes des autres sur leurs limites latérales, avec un retrait assez limité sur la rue. Néanmoins, des jardins confortables ont été dégagés à l'arrière des parcelles pour constituer au final des cœurs d'îlots assez verts. Les retraits sur la rue sont relativement constants (sauf sur les constructions les plus récentes qui ont adopté d'autres dispositions que celles du lotissement d'origine), et bénéficient généralement d'une strate arbustive, dont le maintien dans la diversité est essentiel pour la qualité du paysage de la rue. Les maisons présentent systématiquement leur façade principale, qu'elle soit à pignon ou pas, sur la rue. Les architectures sont relativement homogènes en style, avec une dominante marquée pour le style néo-basque. La cohérence et la qualité des clôtures d'origine (généralement conçue en harmonie avec l'architecture de la maison et avec une certaine transparence pour donner à voir le jardin de devant) tendent à se perdre.



Une organisation rigoureuse selon des voies et des îlots orthogonaux, un parcellaire régulier



Le lotissement « Balsan », 1926, a produit certaines séquences de maison très homogènes



Les retraits réguliers des maisons le long de la rue permettent de dégager des jardinets caractéristiques du paysage de la rue.



Avenue des Vallons, avenue de la Rhune, Avenue des Pyrénées, les maisons se succèdent selon un rythme régulier et des gabarits homogènes. Ces maisons présentent souvent un pignon sur rue

Les lotissements les plus récents :

Les lotissements les plus récents s'organisent le long de voies plus larges et généralement plus sinueuses, dans une forme de recherche d'une certaine ambiance rurale. Les parcelles sont de tailles plutôt restreintes. Les constructions sont assez étalées au sol (recherche de maisons de plain pied), et leurs implantations par rapport à la rue sont variables. Certaines maisons présentent une façade secondaire sur la rue. La qualité paysagère du secteur tient principalement à la persistance de quelques grands arbres maintenus dans les jardins ou sur les espaces publics.



Des voies et des îlots sinueux



Des voies relativement larges



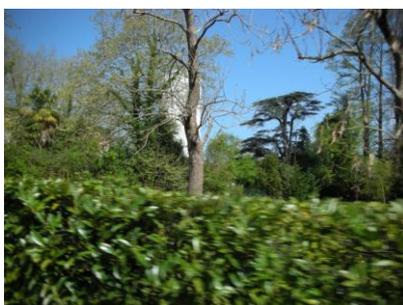
Des implantations sans rapport à la rue

Les secteurs à dominante d'habitat collectif :

Entre les années 1950 et 1990, le quartier du Polo Beyris a fait l'objet de grandes opérations de construction de logements collectifs (en bleu sur la carte p14). Ces opérations, faites de constructions d'immeubles assez hauts, librement implantés sur d'anciens parcs ou terrains agricoles, ont souvent ménagé de grands espaces verts collectifs où persistent certains des plus beaux arbres du quartier. Les opérations les plus récentes, réalisées sur de plus petites parcelles, présentent de vastes aires de stationnement au détriment des espaces verts.



Résidence « le Flore »



*Parc de la résidence « le Flore »
Ancien lotissement « Bichta Eder » - 1980*



Les grands arbres du parc « Le Flore »



Le Béguinage, ancien lotissement communal du Polo Beyris 1959



Résidence Ilbaritz,

2. Les abords du chemin des Hêtres : un secteur de transition

Le secteur du chemin des Hêtres est l'un des secteurs du quartier dont l'urbanisation est la plus récente. En frange de la commune de Bayonne, il assure la transition entre le plateau de Beyris à dominante pavillonnaire et le secteur de l'avenue de Maignon sur la commune d'Anglet, plutôt caractérisé par de grands immeubles collectifs.



Secteurs à dominante d'habitat collectif, construction récente



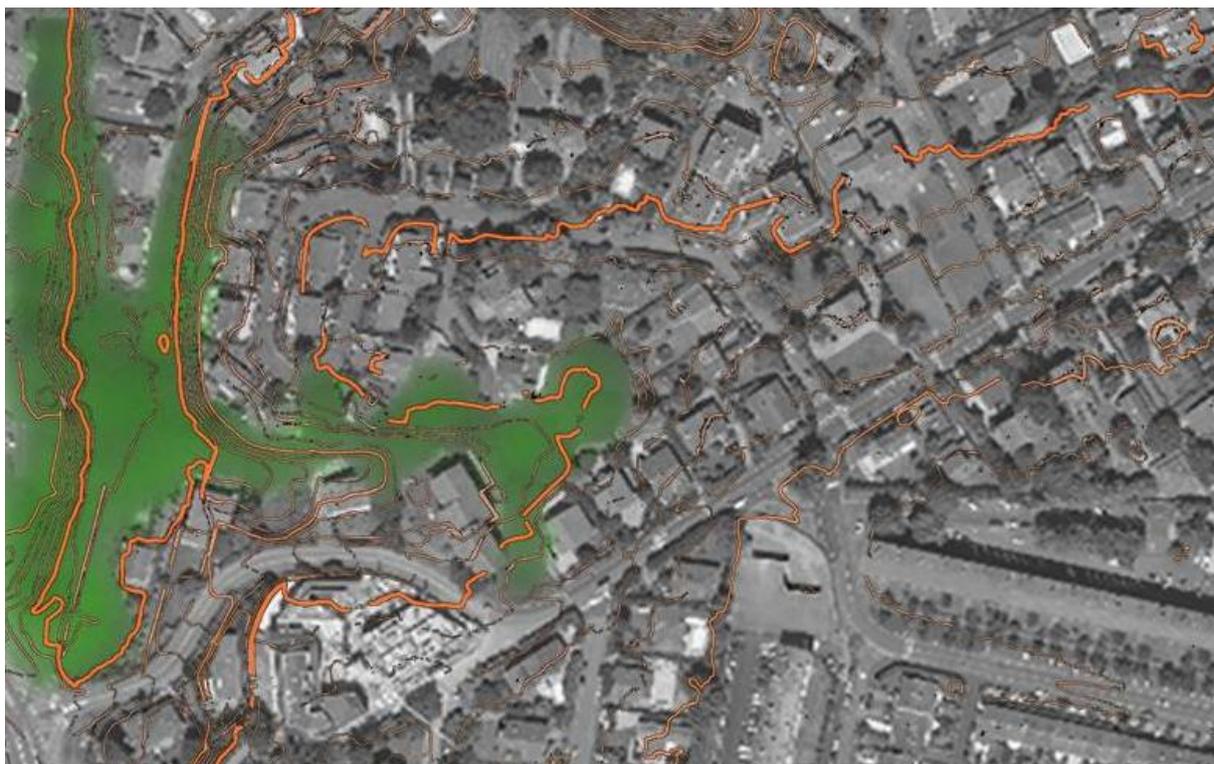
Secteurs à dominante d'habitat individuel, type pavillonnaire

Il est actuellement construit de manière assez diffuse, sans homogénéité en termes d'implantation, de gabarit ou de style. Les constructions, de facture récente, ne présentent pas de caractéristiques patrimoniales ou architecturales particulières qui justifieraient leurs conservations.

A l'exception des fonds de parcelles boisés, les espaces libres ne présentent pas d'intérêt botanique ni paysager, les jardins sont composés de surfaces en stabilisé, engazonnés, et plantés de haies monospécifiques sans intérêt et n'ont pas fait l'objet de mise en valeur particulière.

Par contre, la topographie assez accidentée, a permis le maintien de la qualité paysagère du secteur. En effet, les dénivelés très marqués et les fonds de talweg ont permis à ce secteur de conserver un caractère boisé. La continuité de ces boisements dont l'intérêt écologique est probable, assure à ce secteur un minimum de cohérence paysagère dans un contexte où les éléments bâtis sont plutôt hétéroclites en gabarits et en styles.

Ainsi ce secteur situé non loin des équipements (du quartier Beyris et du centre ville d'Anglet) et de plusieurs lignes de transport en commun appelées à devenir structurantes (actuelles lignes 6, A2, A1 et C), est destiné à connaître une forme de renouvellement urbain contrairement à d'autres secteurs du quartier qui feront l'objet d'une réglementation particulière afin d'en préserver les caractéristiques.



Mise en évidence de la persistance d'une trame boisée sur les flancs du talweg ainsi que sur la ligne de crête sur le secteur du chemin des Hêtres.

3. Les objectifs poursuivis sur le secteur du chemin des Hêtres: mieux intégrer les constructions à venir

Afin de garantir dans le cadre d'un renouvellement urbain, la cohérence et la qualité des projets d'aménagement et de construction, l'option d'instaurer une orientation d'aménagement (OA) a été retenue sur un périmètre regroupant des terrains classés en zone UB du PLU, bordant le chemin des Hêtres. La superficie totale concernée sera d'environ 5535m² (parcelles cadastrées section CW n°207, 216, 217 et 218).

Cette OA sur le secteur « Chemin des Hêtres » a pour objet d'encadrer toutes futures opérations de construction en précisant les conditions d'accès, de stationnement, de hauteur, de traitement architectural et paysager.

A savoir :

- Préserver la qualité paysagère du secteur en préservant la trame boisée sur les flancs du talweg et sur les talus de fond de parcelles, et en conservant les arbres de haute tige présents sur le site,
- Conforter cette trame paysagère par de nouvelles plantations choisies parmi des essences locales variées,
- Valoriser la présence des fonds de parcelles boisés en créant depuis le chemin des Hêtres une ou plusieurs percées visuelles, dont l'aménagement paysager participera du maintien d'une continuité écologique sur le quartier,

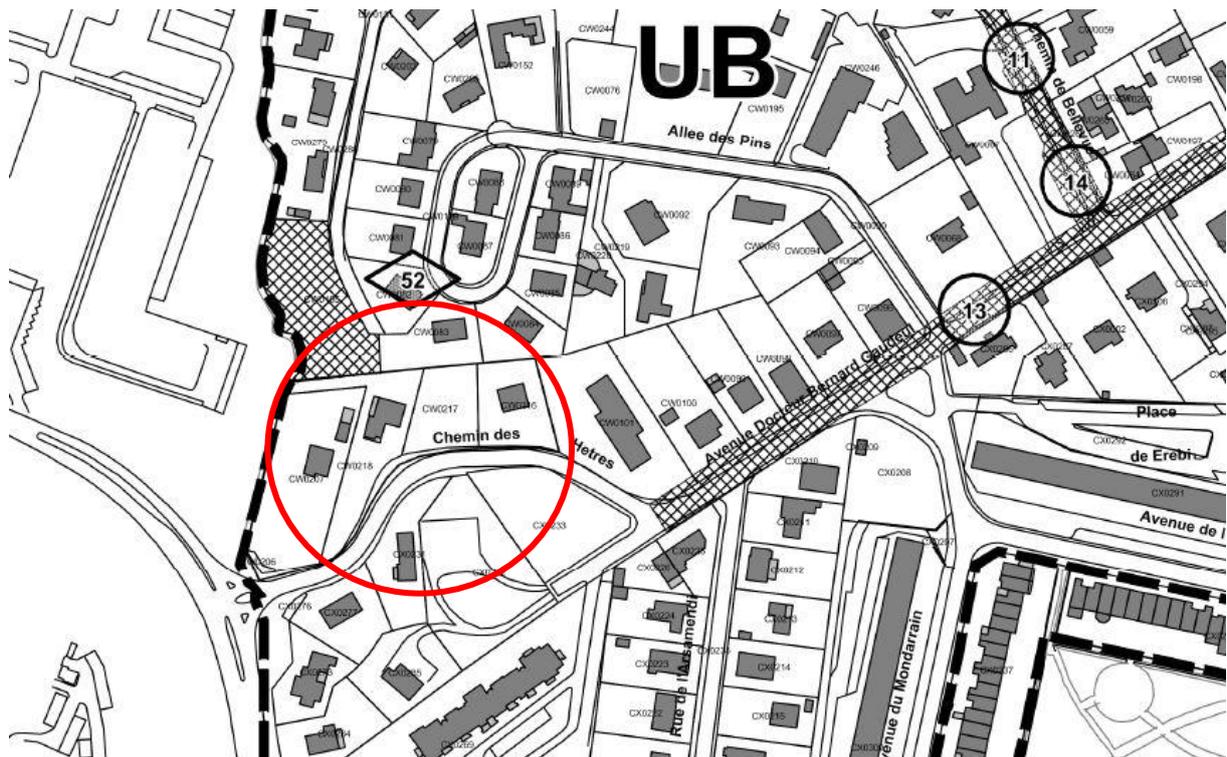
- Améliorer le « rapport à la rue » des nouvelles constructions en aménageant une bande paysagère généreusement plantée d'essences variées, exempte de surfaces de stationnement et en présentant des façades et des clôtures soigneusement traitées,
- Respecter la topographie des lieux en limitant les mouvements de terre au moment de la construction,
- Limiter l'imperméabilisation du terrain pour lutter contre l'augmentation du ruissèlement des eaux pluviales, et limiter les surchauffes estivales sur des surfaces minérales aux abords des bâtiments,
- Proposer des gabarits segmentés en évitant les volumes bâtis « monoblocs » de manière à proposer une réinterprétation des gabarits traditionnels du quartier (pas de bâtiments longs et frontaux, à l'exception des constructions autour de l'esplanade du Polo),
- Proposer des principes d'architecture bioclimatique pour assurer aux habitants un meilleur confort thermique été comme hiver, en combinant architecture et aménagement paysager,
- Assurer la sécurité de tous les modes de déplacements au droit des accès de ou des nouvelles opérations immobilières en limitant leur nombre.

En parallèle de cette OA est prévu un élargissement de voirie afin de sécuriser les conditions de circulation et d'augmenter l'offre en stationnement (création d'un emplacement réservé n° 174 cf. justifications §2.5 du présent rapport de présentation).

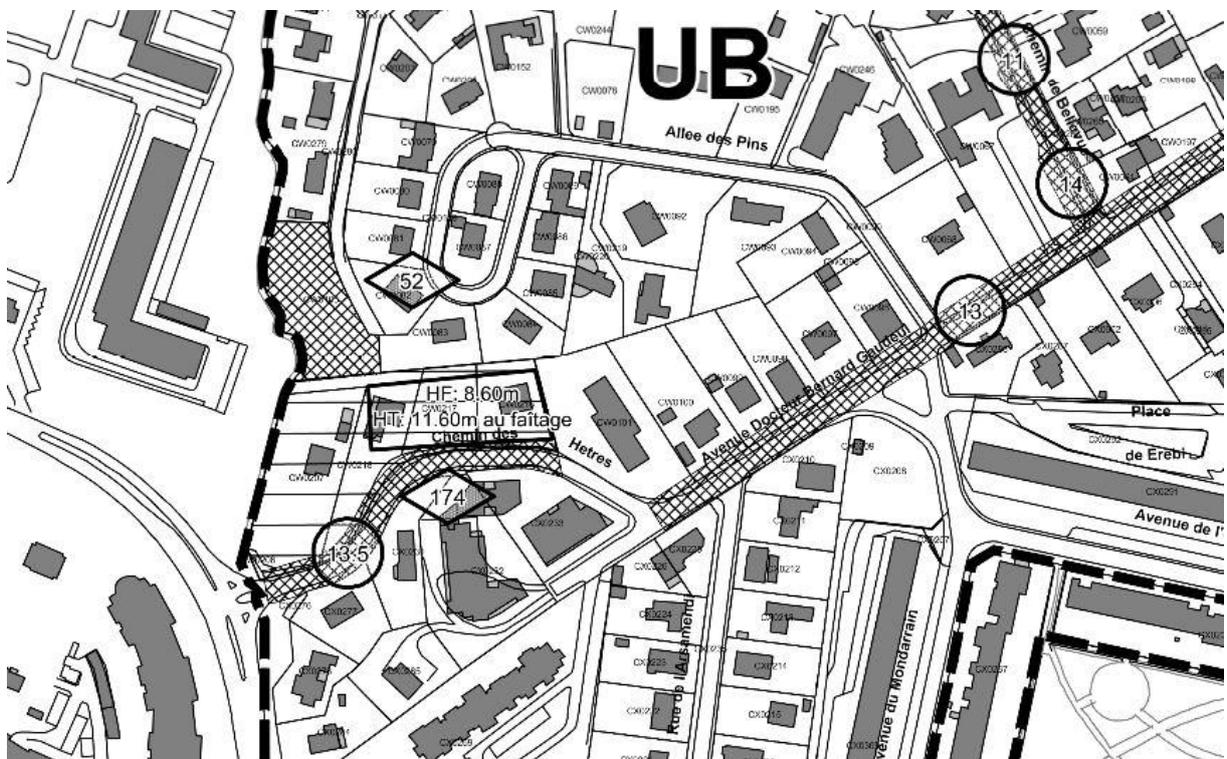
Pour prendre en compte cette OA seront modifiés:

- le règlement de la zone UB (cf. détail des modifications §2.4.2 du présent rapport de présentation)
- le document graphique 3B1 secteur 4 avec la mise en place d'une hauteur graphique limitant à R+2 les futures constructions à proximité du lotissement Marmoret (cf. plan ci-après)
- le document 2B – orientation d'aménagement, qui sera complété avec l'OA site « chemin des Hêtres »

Document graphique avant modification



Document graphique après modification



2-2.2 O.A. quartier Saint-Esprit – îlot « Sourigues-Briand-Brigadier Muscar »

Le quartier St Esprit a subi ces dernières années une pression foncière importante qui a entraîné une mutation accélérée de son tissu urbain au détriment de l'identité du quartier. En effet, les dispositions du PLU en vigueur s'avèrent pour certaines (règles d'implantation notamment) en contradiction avec les caractéristiques urbaines du quartier.

Ainsi des études ont été engagées par la ville de Bayonne avec le concours de l'Audap sur deux îlots en cours de mutation et représentatifs du quartier, « Sourigues-Briand-Brigadier Muscar » et « Briand-Lorraine-Bourbaki ». Sur ces îlots, objets d'une forte pression immobilière, ont été instaurés des périmètres d'étude permettant de surseoir à statuer sur les projets de construction qui seraient de nature à compromettre la réalisation des aménagements envisagés (délibération du conseil municipal du 28 mai 2015).

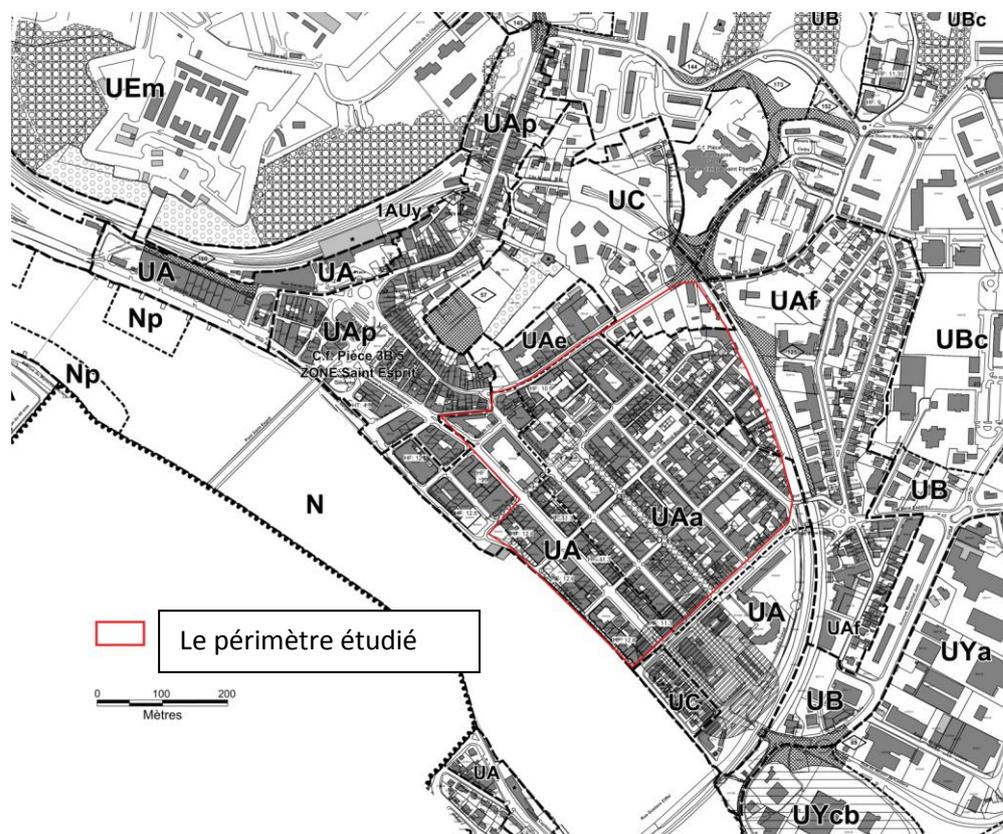
Les études menées à l'échelle de ces îlots, mais également à l'échelle du quartier dans le cadre du dispositif concerté « portrait de quartier », permettent aujourd'hui de poser un certain nombre d'objectifs, d'orientations à respecter pour mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines et architecturales de St Esprit, dans les évolutions à venir.

Il s'agit, conformément au PADD du PLU en vigueur et en anticipation à l'orientation 2-1 du PADD du PLUI débattu le 21 décembre 2016, de:

- Préserver une plus grande diversité de patrimoines d'intérêt historique, architectural, urbain et/ou paysager :
 - Poursuivre une politique de préservation des patrimoines urbains déjà reconnus,
 - Identifier et préserver de nouveaux éléments de patrimoine local.
- Valoriser les paysages et promouvoir une politique d'embellissement de la ville :
 - Mettre en valeur les éléments structurants du paysage,
 - Affirmer la présence de la nature en ville,
 - Maîtriser l'évolution de tissus urbains présentant des intérêts locaux, architecturaux, paysagers et/ou environnementaux,
 - Requalifier les paysages le long des principales infrastructures.

et conformément à l'orientation 3-1 du PADD (PLUI), de conforter le quartier St-Esprit comme un quartier de centralité.

1. Les caractéristiques du quartier St Esprit



Un paysage urbain organisé mais composite :

Le tissu urbain du quartier Saint-Esprit, en sa partie tardive (fin XIX^{ème} début XX^{ème}) se caractérise par une grande rigueur de l'organisation viaire (réseau de rues parfaitement orthogonal, îlots rectangulaires réguliers...). Si l'alignement des bâtiments en continuité le long des voies constitue la règle, de nombreux bâtiments ont été implantés plus librement sur leur parcelle – soit en retrait de la rue, soit en adossement à une seule des limites séparatives.

Le paysage urbain traditionnel du quartier recouvre ainsi un aspect composite, où les bâtiments s'agencent selon une subtile variation d'implantation, dégagant çà et là des jardinets, jardins, courettes ou venelles qui apportent de précieux espaces de respiration à un quartier très minéral.

Ces variations s'accroissent de surcroît au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre historique pour se rapprocher de la voie ferrée.

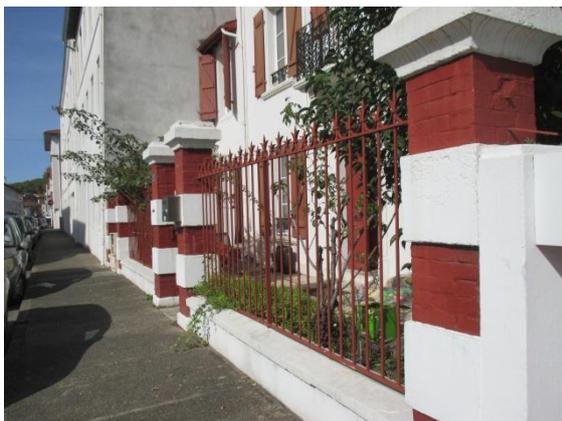
Schéma des différentes configurations d'implantation rencontrées dans le quartier (îlot fictif)



Configurations rencontrées

- [1] retrait sur la rue
- [2] retrait sur une des limites séparatives
- [3] retrait à l'angle des rues
- [4] retrait sur deux limites séparatives
- [5] retrait sur rue et sur une des limites séparatives

L'implantation des constructions contraste avec l'organisation très rigoureuse des rues. Elle peut prendre des formes très variées : en retrait des rues, en retrait des limites de parcelles ... Le quartier s'en trouve ponctué de jardinets, de venelles, de petites cours.



Exemple de jardinets sur rue (type 1)



Exemple de jardinets d'angle



Exemple de petits retraits sur les limites séparatives et sur l'alignement



Exemple de retrait généreux sur l'alignement et en limite séparative



Exemple de construction à l'alignement, mais en retrait des limites séparatives



Exemple de venelle assurant une perméabilité avec le cœur de l'îlot

Un paysage marqué par une verticalité rythmée et les lignes brisées des toitures :

Les constructions édifiées selon le découpage parcellaire d'origine du quartier présentent une assez grande régularité de largeur de façade sur rue. Sur les rues principales du secteur dit « en damier », les immeubles d'habitation présentent souvent des façades d'une largeur moyenne de 10 à 12 m. Rares sont les immeubles anciens de plus de 15 m de large. Sur certaines ruelles étroites (rue Cassaigne notamment), les maisons plus modestes présentent des largeurs de 6 à 8 m).

L'effet de rythme des rue est accentué par la grande diversité de hauteur et par l'alternance des formes de toitures. Ca et là, des façades à pignons émergent du linéaire de la rue pour lui donner un relief particulier. Cette variété ne nuit pas à la cohérence d'ensemble du quartier mais lui donne au contraire un intérêt particulier.



Caractère traditionnel de la rue, à préserver :

- rythme vertical des façades selon un séquençage d'environ 10 mètres,
- variation des hauteurs et des formes de toitures

Effet uniforme à éviter :

- Façades larges et uniformes,
- Les égouts des toitures sont réglés sur une hauteur relativement constante et la rue ne présente plus d'effets de pignons.

Un patrimoine architectural modeste, mais de qualité :

En dépit de leur simplicité, les immeubles et maisons du quartier révèlent de nombreux détails qui font leur intérêt architectural.

Certains immeubles sont dotés d'un caractère ou d'un style particulier, identifiés comme des éléments de **références ou de modèles** à des époques de construction : la majorité des immeubles du secteur le plus ancien, les maisons art-déco ...

D'autres sont **représentatifs d'un style ou d'une époque** et témoignent de « l'histoire ordinaire » du quartier : chalets typiques de la fin du XIX^{ème} ou du début du XX^{ème} siècle,

Des compléments de repérage et d'analyse des éléments de patrimoine domestique permettront de relever l'intérêt individuel ou collectif de certains bâtiments (chalets isolés ou en séquence, immeubles de belle facture, classique ou art déco ...) et de les protéger en conséquence, dans leur globalité ou dans leurs détails (éléments de charpente, de ferronnerie, de menuiseries, d'ornementation...).

2 Les objectifs poursuivis : Mieux prendre en compte les caractéristiques architecturales et urbaines du quartier dans les évolutions à venir

Dans ce contexte, afin de favoriser une évolution dans le respect de l'identité du quartier, il est nécessaire de :

- Préserver plus largement le bâti et les éléments paysagers d'intérêt du quartier qui, faute de protection, disparaît progressivement au profit d'opérations immobilières,
- Préserver les espaces libres, venelles ou courettes, qui offrent des transparences intéressantes sur les cœurs d'îlots (sur un jardin, une masse végétale, une construction typique du quartier...) ;
- Préserver les arbres arrivés à maturité, sauf impossibilité phytosanitaire. En cas d'abattage, ils peuvent être remplacés par des sujets d'essences différentes, mais de développement identique à maturité.
- Redéfinir des implantations variées sur rue qui intègrent des reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, l'objectif étant de créer des espaces de respiration le long des rues, visibles depuis celles-ci,,
- Reproduire sur la rue un effet de séquençage vertical en référence au rythme donné par la trace historique du parcellaire du quartier,
- Conserver un effet de variation des hauteurs jouant sur des « décrochages » de hauteur ; Conserver lorsqu'elles préexistent ou reproduire le principe de façades à pignon sur rue afin d'éviter une uniformisation des toitures ; Conserver un épannelage varié en limitant la différence de hauteur avec les bâtiments mitoyens,
- Limiter la constructibilité à l'intérieur des îlots pour préserver des cœurs d'îlot aérés,
- Proscrire l'occupation totale des cœurs d'îlot par des espaces de stationnement sauf dans des cas spécifiques de stationnement en ouvrage mutualisé entre plusieurs opérations distinctes.

Ces objectifs font/feront l'objet d'orientations d'aménagement à l'îlot :

- dans un premier temps, dans le cadre de la présente modification du PLU, sur l'îlot dit « Sourigues-Briand-Brigadier Muscar » cité ci-avant. L'objectif est de maîtriser la reconversion de ce site comprenant notamment des entrepôts objets de transactions foncières et d'organiser leur renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques urbaines du quartier et des objectifs ci-dessus déclinés.
- dans un deuxième temps, lors de modifications ultérieures du PLU, sur l'îlot « Briand-Lorraine-Bourbaki » ainsi que si nécessaire sur d'autres îlots potentiellement mutables
- enfin, dans le PLUi

O.A. îlot dit « Sourigues-Briand-Brigadier Muscar »

Cet îlot d'une surface d'environ 4851m² présente une façade bâtie diversifiée (succession de d'immeubles, de maison, de jardinets, d'entrepôts...). Le tissu urbain de ce secteur est marqué par une alternance de vides et de pleins (espaces libres et espaces bâtis) où la présence du végétal, bien que ponctuelle, joue un rôle important dans le paysage de la rue.

L'application du PLU actuel et notamment du règlement de la zone UA secteur UAa pourrait induire une imperméabilisation à 100% de la surface de l'îlot et ne permettrait pas de conserver l'alternance de pleins et de vides en façade sur rue.

Un projet de renouvellement urbain qualitatif doit permettre de ménager au sein de l'îlot des espaces de respiration non bâtis (jardinets, cours et courettes...) mais également de préserver des vues vers les cœurs d'îlots.

Une orientation d'aménagement : OA « îlot « Sourigues-Briand-Brigadier Muscar – secteur 9 » est rajoutée dans le document 2B du PLU, elle décline de manière concrète et spatialisée ce projet.

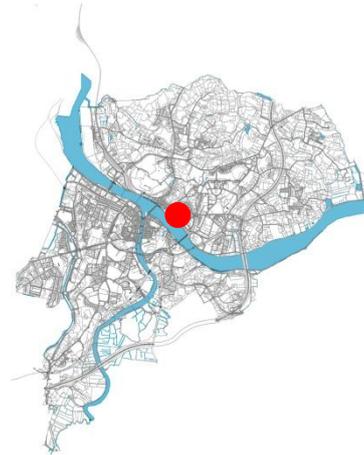
Le règlement de la zone UA, le document graphique 3B1 secteur 2 et le document 2B seront modifiés afin d'intégrer cette OA.

2-3 Projet « Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne » »

Intégration de la propriété sise 27 rue Maubec dans la zone UA et création d'un secteur à plan de masse n°14

Dans le cadre de la réflexion menée sur le projet d'aménagement d'un pôle d'échange multimodal sur le secteur de la gare, il est prévu la création, face au futur parvis de la gare, sur le foncier acquis par l'Agglomération Pays-Basque, d'un bâtiment destiné à l'accueil d'activités de santé pour assurer le maintien d'un pôle santé sur le quartier et d'un point/ service vélo.

Le terrain d'assiette de ce projet dit Pôle Santé-Mobilité se trouve à cheval sur deux zones du Plan local d'urbanisme, une partie du terrain se situe en zone UA et le surplus bâti en zone UAp.



Par ailleurs, la domanialité du reliquat de l'unité foncière (espaces extérieurs hors emprise bâtie qui fera l'objet du Pôle Santé-Mobilité) va évoluer à terme, passant d'un statut d'espace privé de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à un statut d'espace public, à la faveur du réaménagement d'ensemble du parvis de la gare qui sera porté par cette même collectivité.

Cette situation foncière, rend complexe l'application des règles d'urbanisme actuelles, Ainsi l'évolution des règles actuelles est apparue nécessaire sur le foncier acquis par l'Agglomération Pays-Basque destiné à accueillir le projet de « pôle santé-mobilité ».





Extension du zonage UA et création d'un secteur à plan masse

Comme indiqué ci-avant la situation parcellaire et urbaine du terrain d'assiette du projet est particulière. Ainsi, dans un souci de cohérence urbaine et architecturale, il est proposé d'étendre la zone UA sur la totalité des parcelles dédiées au projet de Pôle Santé-Mobilité et de créer une zone d'implantation graphique « secteur à plan masse » permettant d'adapter les articles 6, 7 et 13 au contexte précité.

La zone UA qui recouvre déjà la parcelle BI n° 289 sera étendue aux parcelles cadastrées section BI n°287, 288 et 290 actuellement classées en zone UAp. La zone UAp recouvre la partie la plus ancienne du quartier Saint-Esprit, dont l'intérêt historique, architectural et urbain est à préserver. Or, le bâti présent sur la parcelle BI 287 ne présente aucune des qualités justifiant un maintien dans cette zone (immeuble non repéré au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme). Cet immeuble est de plus destiné à être démoli après accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour ces raisons, son reclassement en zone UA peut-être envisagé.

Le règlement de la zone UA permet une plus grande souplesse architecturale et des hauteurs supérieures à celles autorisées en zone UAp. Toutefois, les règles des articles 6 et 7 relatifs à la distance vis-à-vis des voies et emprises publiques, et des limites séparatives et celle de l'article 13 relative aux espaces libres ne permettent pas, après démolition des bâtiments existants, de réaliser le projet en l'état et de reconstituer une façade qualitative sur le futur parvis de la gare, en traitant l'angle avec la rue Maubec.

En conséquence, la mise en place d'une zone d'implantation graphique s'avère nécessaire. Il est ainsi proposé de créer un secteur à plan masse côté en trois dimensions en lien avec le projet de réorganisation de l'espace public du parvis de la gare et à l'interface avec les contraintes sécuritaires de la synagogue limitrophe.

Ce secteur à plan masse, n° 14, dit « Pôle Sante-Mobilité de la gare de Bayonne » propose des limites d'alignement et d'implantations adaptées à la configuration foncière.

En revanche, les hauteurs reportées sur le plan de masse sont celles actuellement applicables en zone UA, et ne sont pas dérogatoires, à savoir :

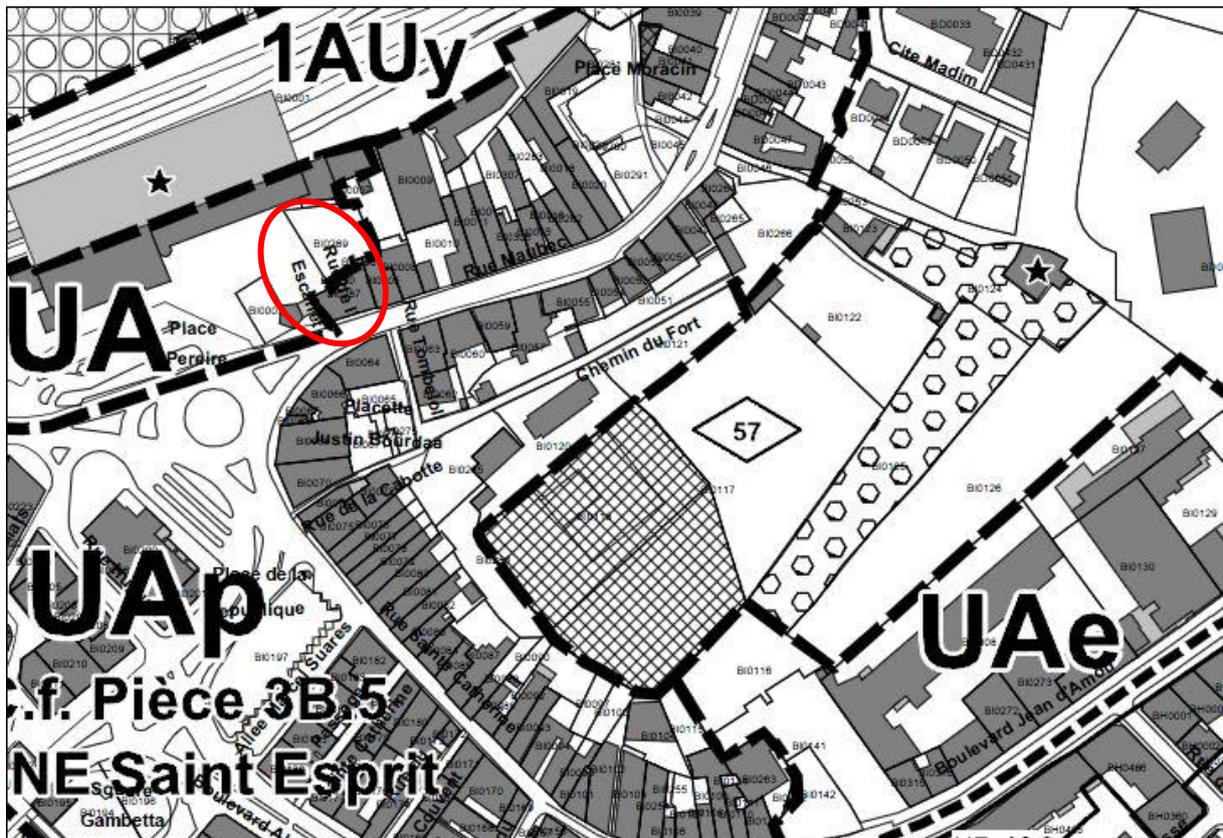
Hauteur maximale de façade = 14 m et Hauteur maximale de toiture = 18 m

Le règlement de la zone UA sera modifié en conséquence notamment en ses articles 6, 7 et 13. (Se reporter à la partie 2-4 Autres modifications d'ordre réglementaire).

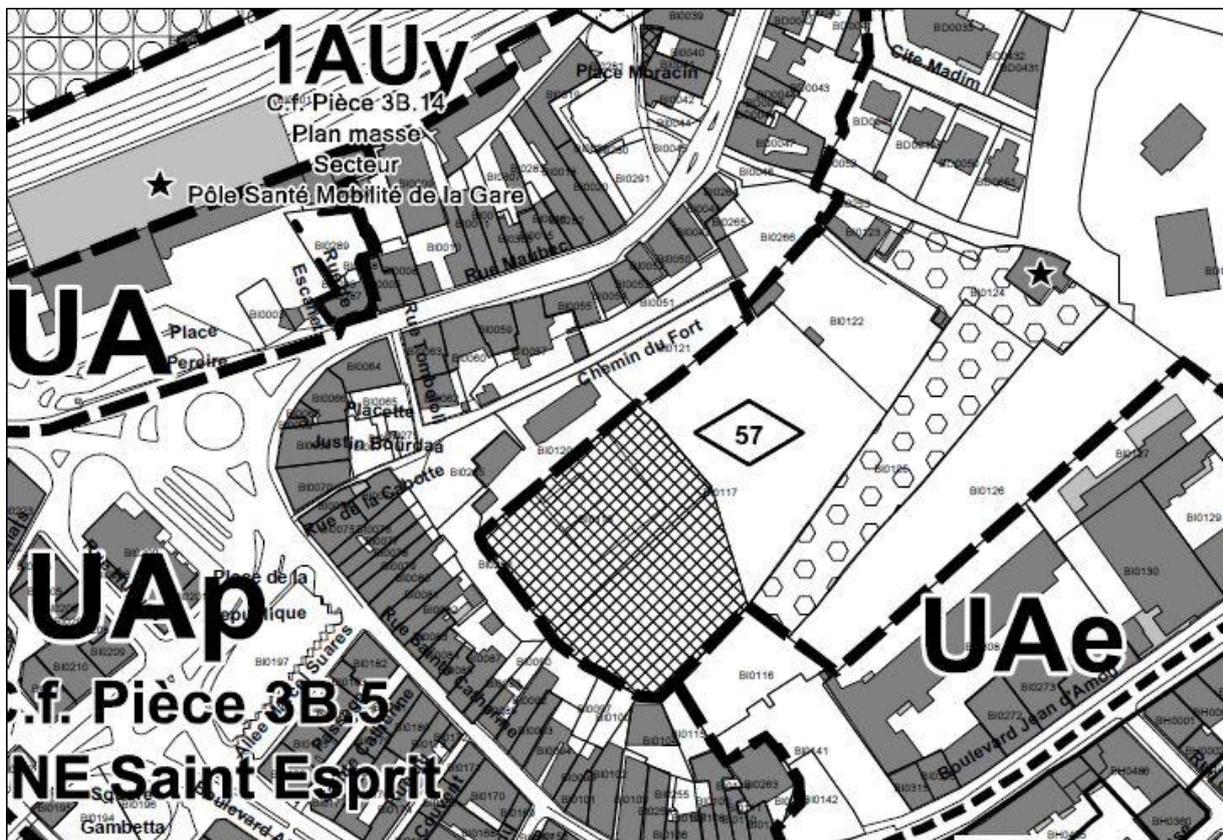
Les documents graphiques 3B1 secteur 2 et 3B5 seront également modifiés.

Un document graphique 3B.14 secteur à plan-masse « Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne » est créé.

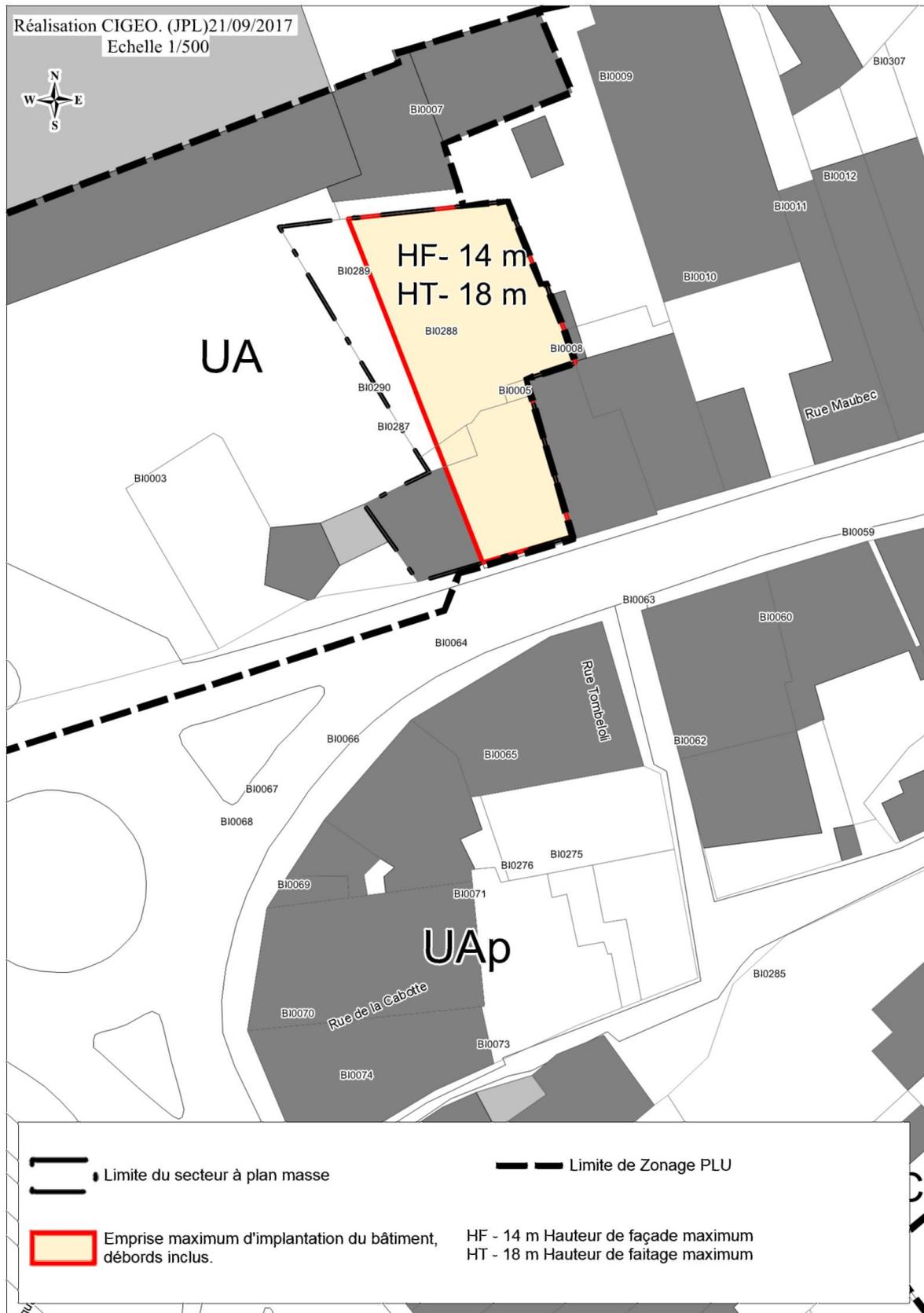
Document graphique avant modification



Document graphique après modification



Document graphique 3B.14 secteur à plan-masse « Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne »
créé : après modification



2-4 Autres modifications d'ordre règlementaire

2-4.1- Modification du règlement de la zone UA

Intégration du secteur à plan de masse « Pôle santé mobilité de la gare de Bayonne » et de l'Orientation d'Aménagement ilot « Sourigues-Briand-Brigadier Muscar »

Dans les dispositions applicables à la zone UA, préambule « caractère de la zone », dans l'article 2 in fine « occupations et utilisations du sol admises sous conditions », dans l'article 6 « Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », dans l'article 7 « implantations des constructions par rapport aux limites séparatives », dans l'article 10 « Hauteur maximum des constructions » et dans l'article 13 « Espaces libres, plantations et espaces boisés classés », le règlement est modifié de manière à renvoyer aux documents graphiques créés qui les réglementent ou pour assurer une cohérence avec l'orientation d'aménagement.

Zone UA		
Préambule	« caractère de la zone »	<p>Caractère de la zone La zone UA recouvre principalement les secteurs denses de la ville. ...</p> <p>Il est distingué :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UAa qui fait l'objet de dispositions particulières en matière de hauteurs ; - un secteur UAc qui fait l'objet de dispositions particulières en matière de hauteurs ; - un secteur UAd qui fait l'objet de dispositions particulières en matière de hauteurs ; Le secteur UAd intègre un secteur à plan-masse «Pôle Emploi» avec des dispositions particulières en matière d'implantations et de hauteurs (<i>Modification simplifiée n°5</i>). - un secteur UAe qui fait l'objet de dispositions particulières en matière de hauteurs et de stationnement. - un secteur UAg qui fait l'objet d'un secteur à plan-masse et de dispositions particulières en matière d'occupation, d'implantation, de hauteurs, d'aspect extérieur, de stationnement. (<i>modifié le 22 juillet 2011</i>) - un secteur « Sourigues-Briand-Brigadier Muscar » qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de dispositions particulières en matière d'implantation et de hauteur (modification n°13) ; un secteur à plan de masse « Pôle santé mobilité de la gare de Bayonne » en zone UA qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'implantations et d'espaces libres (modification n°13). <p>...</p>
Article 2	« Occupations et utilisations du sol admises sous conditions »	<p>En outre :</p> <p>...</p> <p>-Dans les secteurs à orientations d'aménagement figurant aux documents graphiques N° 3B.1, les occupations ou utilisations du sol admises devront être compatibles avec les orientations figurant dans le document 2B (modification n°13).</p>

Article 6 :	Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>Ajout dans le paragraphe 6.3. Règles spécifiques, des alinéas :</p> <p>6.3 Règles spécifiques</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur à plan masse « Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne » les constructions doivent s’implanter à l’intérieur de l’emprise d’implantation des constructions délimitée dans le document graphique 3B-14 « Secteur à plan masse Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne » (modification n°13). • Dans le secteur objet de l’orientation d’aménagement «Sourigues-Briand-Brigadier Muscar» une implantation en recul par rapport à la voie pourra être admise si elle permet de traiter un jardinet sur rue, cet espace devra alors être clos par une clôture. (modification n°13).
Article 7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Dans le chapitre UA7. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, Modification du chapitre introductif, ajout de :</p> <p>Excepté pour le secteur UAg, pour le secteur à plan masse « Pôle Emploi » en secteur UAd, pour le secteur à plan masse « Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne » et pour le secteur objet de l’Orientation d’Aménagement «Sourigues-Briand-Brigadier Muscar» (modification n°13), la règle d’implantation des constructions diffère selon qu’elle se situe: (...)</p> <p>Ajout dans le paragraphe 7.3. Règles spécifiques, des alinéas :</p> <p>7.3 Règles spécifiques</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur à plan masse « Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne », les constructions doivent s’implanter à l’intérieur de l’emprise d’implantation des constructions délimitée dans le document graphique 3B-14 « Secteur à plan masse Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne » (modification n°13) • Dans le secteur objet de l’orientation d’aménagement «Sourigues-Briand-Brigadier Muscar» les possibilités d’implantations sont les suivantes : Dans la couronne bâtie des 15 m les constructions pourront être implantées sur l’une ou les 2 limites séparatives. Au delà de la couronne bâtie des 15m, la construction en limite séparative est possible par adossement sur un bâtiment existant. Par ailleurs, tout projet devra être compatible avec les dispositions figurant dans l’orientation d’aménagement.

Article 10	Hauteur maximum des constructions	<p>10.1. Règle générale A l'exception du secteur UAg où les hauteurs sont fixées dans le document graphique 3B-9 « Tête de Pont-secteur à plan masse –secteur UAg », du secteur à plan masse « Pôle Emploi » en secteur UAd, et du secteur objet de l'orientation d'aménagement «Sourigues-Briand-Brigadier Muscar» (modification n°13), ...</p> <p>10.3.2. Règles de hauteurs</p> <p><i>a. Règles générales</i> ... <i>b. Règles spécifiques au secteur UAa sauf dans le périmètre de l'orientation d'aménagement «Sourigues-Briand-Brigadier Muscar» (modification n°13)</i> ... 10.5.2. Règles spécifiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur à plan masse « Pôle Emploi » en secteur UAd, les hauteurs des constructions sont fixées dans le document graphique 3B-13 « secteur à plan masse Pôle Emploi ». (<i>Modification simplifiée n°5</i>) • Dans le secteur objet de l'orientation d'aménagement «Sourigues-Briand-Brigadier Muscar» les hauteurs autorisées sont les suivantes : Dans la couronne bâtie des 15 m la hauteur de la façade ne doit pas dépasser de plus de 3m la hauteur de la façade mitoyenne, sans pouvoir excéder 11,30m. Le faitage ne devra pas dépasser de plus de 4m la hauteur de la façade, les attiques sur rue ne seront pas autorisés. Au delà de la couronne bâtie des 15m, la constructibilité sera limitée et les hauteurs des bâtiments ne devront pas dépasser celles des bâtiments implantés en mitoyenneté. En l'absence de bâtiment en mitoyenneté la hauteur de la façade ne pourra dépasser 6m (modification n°13).
Article 13	Espaces libres, plantations et espaces boisés classés	<p>Ajout dans le paragraphe 13.1 Règle générale : ... Dans le secteur objet de l'orientation d'aménagement « Sourigues-Briand-Brigadier Muscar » le traitement des espaces libres, des plantations existantes ou à créer, devra être compatible avec les indications portées dans l'orientation d'aménagement (modification n°13).</p> <p>Et dans a. Normes générales : Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure à 500m² et dans le secteur à plan masse « Pôle santé-mobilité de la gare de Bayonne », (modification n°13) :-aucune superficie minimale d'espace libre n'est exigée.

Rectification d'une erreur matérielle et modification de la règle de stationnement pour les commerces, bureaux, services

L'article 12 relatif au stationnement est rectifié pour les équipements collectifs de superstructure. En effet, dans la rédaction de la règle relative à ces équipements a été omise l'indication des termes « ou d'intérêt collectif ». Il s'agit de rectifier cette erreur matérielle à l'article 12.3.7 in fine.

Il est de plus proposé de faire évoluer les règles actuelles pour le stationnement liés aux commerces, bureaux et services en zone UA. En effet, le règlement en vigueur impose un nombre important de places de stationnement en fonction de la surface de plancher créée (cf. tableau des normes de stationnement en zone UA ci-après).

Il prévoit néanmoins des possibilités de minorations:

- pour les commerces, lorsqu'il existe un parc de stationnement public de capacité suffisante à moins de 200m du projet,
- pour les bureaux/services, lorsqu'ils sont situés à l'intérieur des secteurs figurant au plan 3.B8 (plan de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement).

Malgré ces possibilités de minoration, les besoins en stationnement générés par l'application de la règle restent un frein au développement de l'activité commerciale, à l'installation de nouveaux bureaux ou services, compte tenu de la difficulté, voir l'impossibilité, d'y répondre sur la parcelle concernée en centre urbain contraint.

La distance de 200m apparaît insuffisante pour atteindre l'objectif souhaité. Il est donc proposé de la passer à 350m, distance plus adaptée à la réalité et à l'usage.

Par ailleurs, il apparaît également souhaitable d'harmoniser la réglementation entre commerces, bureaux et services.

Aussi afin:

- d'une part de faciliter le maintien ou l'installation dans les centres villes au cœur des quartiers les plus peuplés, des activités de bureaux/services,
 - d'autre part, de limiter la place de la voiture dans ces mêmes centres urbains au profit des modes doux et des transports en commun,
- il est proposé de cumuler les deux possibilités de minorations, minoration de la norme de stationnement lorsque le terrain se trouve à l'intérieur des secteurs figurant au plan 3.B8 (plan de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement) avec augmentation de cette minoration lorsqu'il existe également un parc de stationnement public à 350 m.

Les nouvelles dispositions réglementaires se déclinent ci-après.

Zone UA		
Article 12	Stationnement	<p>12.3.3. Constructions à destination de commerce</p> <p><i>Modification de la distance par rapport à un parc de stationnement public :</i></p> <p>...</p> <p>Ce nombre pourra être réduit jusqu'à 50%, s'il existe à 350m maximum du terrain de l'opération un parc de stationnement public de capacité suffisante. (modifié le 21 janvier 2014)(modification n°13)</p> <p>...</p> <p>12.3.6. Constructions à destination de bureaux et services</p> <p><i>Ajout d'une minoration en cas d'existence d'un parc de stationnement public à 350m maximum du terrain d'assiette de l'opération :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m² : pas de place exigée; - SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 50 m² : 1 place, plus 1 place par 30 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 50m² de SURFACE DE PLANCHER (modifié le 25 Février 2011). <p>En dehors des secteurs figurant au plan 3.B8 (plan de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement), ce nombre de place pourra être réduit jusqu'à 50% s'il existe à 350m maximum du terrain de l'opération un parc de stationnement public de capacité suffisante (modification n°13).</p> <p>A l'intérieur des secteurs figurant au plan 3B-8 : plan de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement, la règle applicable est :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par 50m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER (modifié le 25 Février 2011) ; De plus, s'il existe à 350m maximum du terrain de l'opération un parc de stationnement public de capacité suffisante, ce nombre de places de stationnement pourra être réduit de 80% (modification n°13). <p>12.3.7. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p><i>Ajout de l'indication «ou d'intérêt collectif » au paragraphe Autres équipements collectifs de superstructures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (E.R.P.) article R. 123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il ne sera pas exigé de place de stationnement s'il existe à proximité un parc public de stationnement. (Modifié le 13 mai 2008)

2-4.2- Modification du règlement de la zone UB

Intégration de l'OA « Chemin des Hêtres »

Dans les dispositions applicables à la zone UB, le préambule « Caractère de la zone » et l'article 13 relatif « aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés » sont modifiés par l'ajout de la mention de cette orientation d'aménagement.

Zone UB		
Préambule	« Caractère de la zone »	<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>La zone UB recouvre des zones urbaines denses bâties de manière discontinue. Elle accueille principalement de l'habitat, mais également toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité de ces quartiers.</p> <p>Il est distingué :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UBc situé quartiers de Ste-Croix et d'Habas qui correspond a des secteurs principalement constitués d'habitat collectif. Il fait l'objet de dispositions particulières en matière d'implantations, de hauteur ; - un secteur UBe qui correspond à des secteurs situés en entrée de ville où une plus grande continuité urbaine est souhaitée. Il fait l'objet de dispositions particulières en matière d'implantations, de hauteur. - un secteur UBf qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'implantations. (<i>modifié le 22 juillet 2011</i>) <p>Trois secteurs (site Greta/Barland, site de la Gendarmerie et site « Chemin des Hêtres ») font l'objet d'orientations d'aménagements.</p> <p>...</p>
Article 13	« Espaces libres, plantations et espaces boisés classés »	<p>13.1. Règle générale</p> <p>Rappel : tout projet devra respecter les dispositions graphiques et écrites du Zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (Modification simplifiée n°5)</p> <p>Dans le secteur objet de l'orientation d'aménagement « chemin des Hêtres » le traitement des espaces libres, des plantations existantes ou à créer devra être compatible avec les indications portées dans l'orientation d'aménagement.</p> <p>...</p>

Modification du règlement de la zone UB pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article 13)

Un des objectifs affichés de la collectivité est de maintenir sur son territoire des services de qualité pour l'ensemble de sa population.

Afin de permettre l'évolution de certains de ces équipements de superstructure de services publics ou d'intérêt collectif ou de favoriser de nouvelles constructions en milieu contraint, il est proposé de réduire le pourcentage d'espace libre exigé sur les unités foncières supports de tels équipements.

Pour cela, l'article 13 relatif aux « espaces libres et plantations » en sa partie 13.1 a) Normes générales est complété dans le second point par l'ajout de la destination de « construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ». Ainsi, dans le cadre d'une construction ayant cette destination, les espaces libres devront représenter au moins 10% de la surface de l'unité foncière, comme cela est déjà le cas pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat.

Zone UB		
Article 13	Espaces libres, plantations et espaces boisés classés	<p>Ajout de l'indication de la destination « construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif »</p> <p>13.1. Règle générale</p> <p>...</p> <p>a. <u>Normes générales</u></p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none">• Si la construction est à destination de commerce ou d'artisanat, ou si la construction est nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres représentent 10% au moins de la surface de l'unité foncière. Et ces espaces libres doivent recouvrir 30 % au moins de la surface de la bande de retrait imposée à l'article UB 6. (modifié le 13 mai 2008) <p>...</p>

2-4.3- Modification du règlement de la zone UBp pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (article 6)

Un des objectifs affichés de la collectivité est de maintenir sur son territoire des services de qualité pour l'ensemble de sa population.

Afin de permettre l'évolution de certains de ces équipements de superstructure de services publics ou d'intérêt collectif ou de favoriser de nouvelles constructions en milieu contraint, il est proposé de préciser les règles d'implantation facilitant ainsi les possibilités d'extension ou de création.

Pour cela, l'alinéa relatif aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif est modifié à l'article 6.2, par la suppression du limitatif « infrastructure » autorisant ainsi l'application des mêmes dispositions aux équipements de superstructure.

Zone UBp		
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	Suppression d'un mot dans l'article 6.2.1 6.2.1. Autres implantations admises ou imposées D'autres implantations que celles définies à l'article 6.1. <u>pourront être admises ou imposées</u> : - pour les équipements d'infrastructure de services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux de stockage des ordures ménagères, ou des déchets destinés à la collecte qui peuvent être implantés à l'alignement ou dans la bande de retrait ;

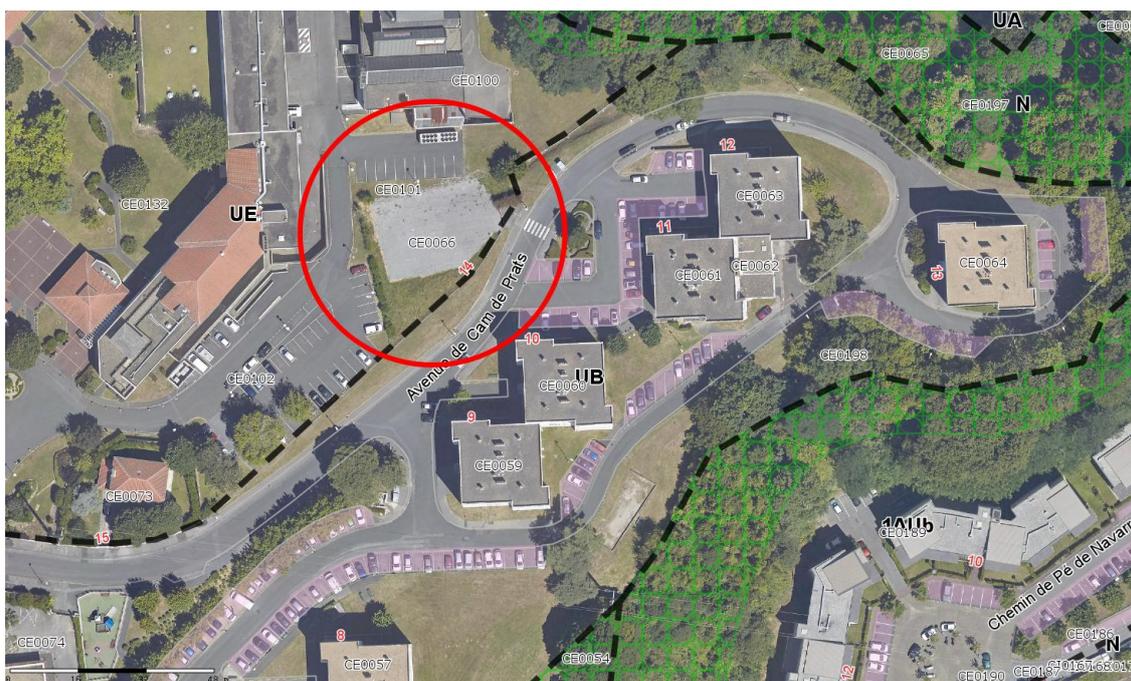
2-5 Autres modifications d'ordre graphique

2-5.1- Modification de la limite entre les zones UE et UB (14 avenue de Cam de Prats)

Localisation

La modification de la limite de zonage concerne un terrain actuellement classé en zone UE sis 14 avenue de Cam de Prats (parcelle cadastrée section CE n°66).

La zone UE recouvre des secteurs destinés principalement à l'accueil d'équipements. Ce classement se justifiait par l'existence d'un établissement scolaire sur le terrain. Aujourd'hui le bâtiment a été démolé et il convient de reconvertir cette parcelle très contrainte par sa configuration en triangle, sa faible superficie (environ 857m²) et sa situation. Le terrain en cause appartenant à la ville de Bayonne jouxte une propriété d'Habitat Sud Atlantique office public de l'habitat (parcelles CE n°198, 55 à 57, 59 à 61, 63 et 64 surface 22827m²) classée en zone UB et desservie par une voie privée.



Extension du zonage UB

Le rattachement de ce terrain à la propriété contigüe appartenant à HSA, permettrait d'y envisager une opération de construction de logements sociaux. Cette mutation suppose une intégration dans la zone UB, zone d'extension urbaine destinée à recevoir principalement de l'habitat, des services et de l'activité.

Il est donc proposé une modification de la limite entre les zones UE et UB compte tenu de l'intérêt général qui s'attache au projet d'accueillir un nouveau programme de logements sociaux.

Les documents graphiques 3B1 secteur 3 et secteur 4 seront donc modifiés en conséquence.

2-5.2 Modifications diverses - emplacements réservés

Suppression de l'emplacement réservé n°50

Bénéficiaire : Communauté d'agglomération
Superficie : 2883,65m²

L'emplacement réservé n°50 créé initialement pour l'élargissement de l'avenue du Capitaine Resplandy n'a plus lieu d'être. Les travaux sont en effet achevés.

Suppression de l'emplacement réservé n°155

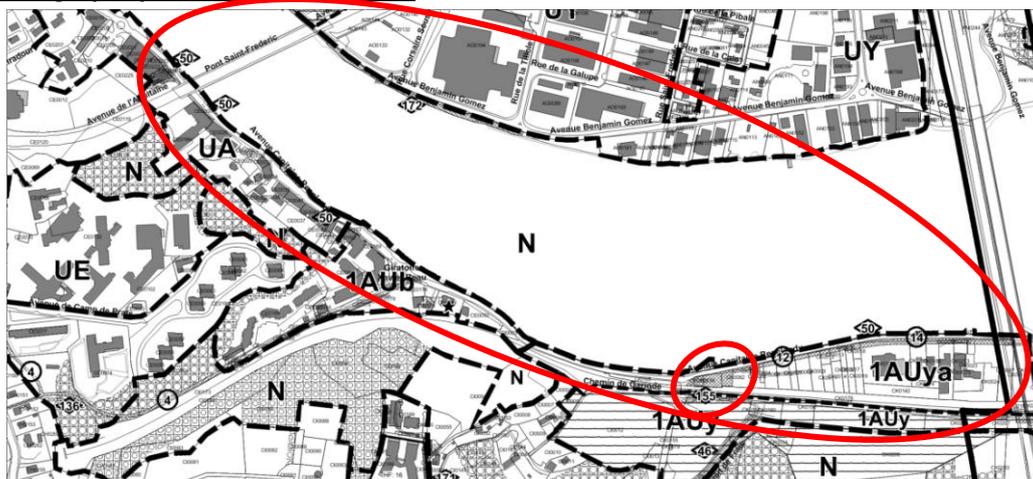
Bénéficiaire : Ville de Bayonne
Superficie : 1174,88m²

L'emplacement réservé n°155 a été créé initialement pour l'aménagement d'espace public et de stationnement avenue du Capitaine Resplandy.

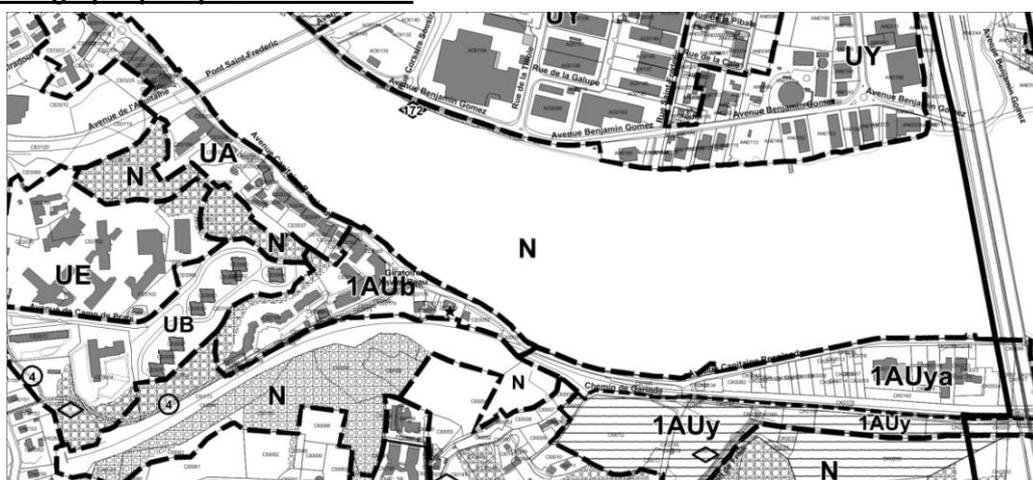
Ce périmètre est désormais situé dans la réserve foncière de l'Agglomération qui prévoit un projet d'ensemble sur ce secteur dit secteur du triangle Resplandy.

Les documents graphiques 3B1 secteur 2 et secteur 4 sont modifiés par la suppression des emplacements réservés n°50 et n°155.

Document graphique avant modification



Document graphique après modification



Création de l'emplacement réservé n° 174 (chemin des Hêtres)

Bénéficiaire : Ville de Bayonne

Superficie : 354m²

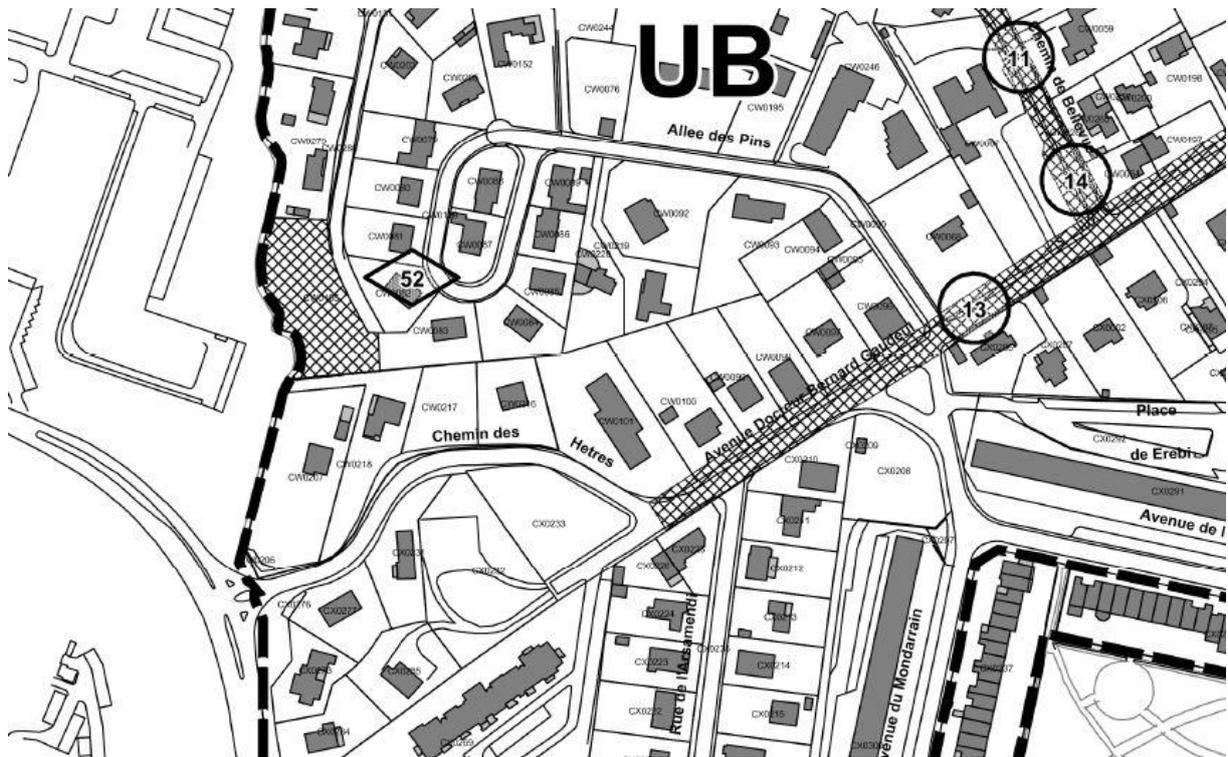
La création de cet emplacement réservé a pour objet un élargissement du chemin des hêtres entre 12m et 13,50m de plateforme (emprise existante de largeur variable) afin d'améliorer la sécurité et augmenter l'offre en stationnement.

En effet, la circulation sur le chemin des hêtres s'est intensifiée ces dernières années, de nombreux automobilistes empruntant cette voie comme itinéraire de délestage de la RD 810. Un élargissement des trottoirs et un aménagement de stationnement public le long de cette voie permettrait de réduire la vitesse de circulation et viendrait compléter opportunément l'offre en stationnement.

Le document graphique 3B1 secteur 4 est modifié par création de l'emplacement réservé n° 174 (chemin des Hêtres).

La liste des emplacements réservés figurant au Titre 5 du PLU sera modifiée en conséquence.

Document graphique avant modification



Document graphique après modification

