

1^{er} sexter

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE BAYONNE – ANGLET – BIARRITZ**

**MODIFICATION n°6 du PLAN LOCAL D'URBANISME
PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.**

BIARRITZ

DOSSIER D'APPROBATION

modification n°6

NOTICE DE PRESENTATION

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.) :

	PRESCRIT	Arrêté	Publié	Approuvé
Elaboration	14.11.75	04.07.77 (partie sud) 02.09.79 (partie nord)	02.08.77 (partie sud) 31.10.79 (partie nord)	25.07.80
Révision n°1	04.12.85	10.07.87		30.09.88
Révision n°2	16.07.91	13.06.94		27.03.95

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) :

Révision n°3	04.02.02	30.04.03		22.12.03
Modification n°1				01.10.04
Modification n°2				07.04.05
Modification n°3				03.11.06
Révision simplifiée n°1				16.11.07
Révision simplifiée n°2				16.11.07
Révision simplifiée n°3				13.02.09
Modification n° 4				03.10.08
Modification n°5				23.04.10
Modification n°6				04.11.11

Service de l'Urbanisme Ville de BIARRITZ
GHECO urbanistes

A –MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES

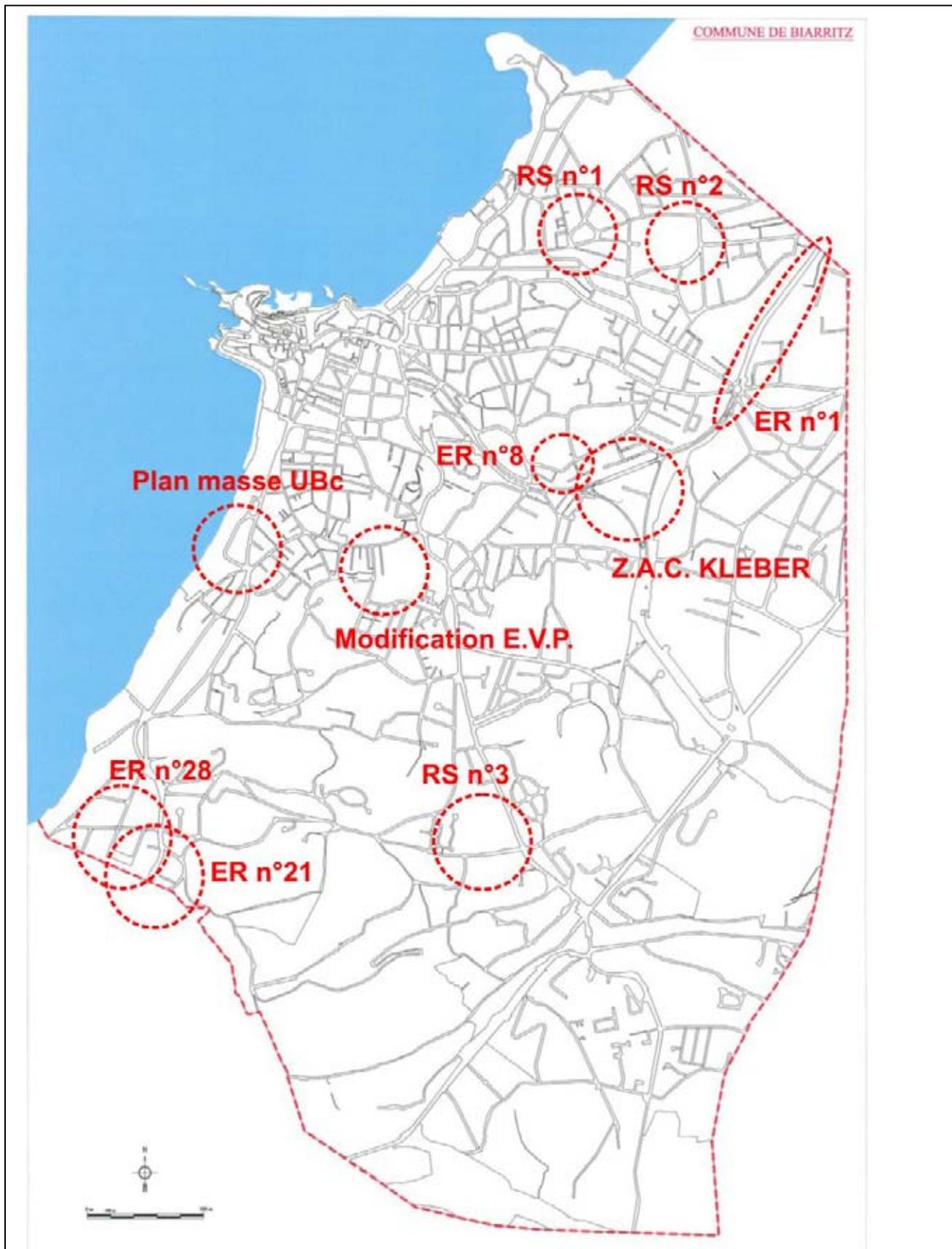
I - AMELIORATION DE L'OCCUPATION DU SOL LES ZONES à PLAN DE MASSE : LA Z.A.C. KLEBER ET LE SECTEUR BEURIVAGE

II- AMELIORATIONS D'EMPRISE D'UN ESPACE VERT PROTEGE

III – SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES – MISES à JOUR

IV – CREATION DE RESERVES POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS AIDES

B – MODIFICATION DU REGLEMENT



SITUATION DES MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE

A -DOCUMENTS GRAPHIQUES

I - AMELIORATION DE L'OCCUPATION DU SOL LES ZONES à PLAN DE MASSE : LA Z.A.C. KLEBER ET LE SECTEUR BEAURIVAGE

I-1° - Z.A.C. du quartier KLEBER

Modification du secteur à plan masse pour suivre l'évolution des études et de la programmation de la ZAC.

Les études de programmations se sont poursuivies depuis la révision simplifiée n°1 qui avait introduit le secteur à plan de masse. Les modifications sont mineures et portent sur l'ajustement de la surface hors œuvre net (S.H.O.N.) qui est augmentée et sur la régulation des hauteurs, notamment en précisant les niveaux de référence.

La hauteur des constructions est augmentée à l'ouest du site pour affirmer le pôle principal du quartier.

Le relief du site a été modifié par les travaux de démolitions et remblaiements ; la notion de terrain naturel est difficile à appliquer. Deux dispositifs sont retenus pour le calcul des hauteurs maximales :

- La référence en niveau RGF du rez de chaussée,
- Le niveau de sol naturel ou de la voirie d'accès lorsque le niveau RGF n'est pas mentionné.

De ce fait, le report des hauteurs porté au plan est transféré, par îlot sur un tableau porté au règlement.

Pour compléter le document, en application de l'article R.123-11-4-a) du Code de l'Urbanisme qui définit les zones à plan de masse par une cotation à 3 dimensions, les longueurs et largeurs des îlots sont portées au plan.



P.L.U. du 23 avril 2010 avant modification



P.L.U. modifié :

Principaux éléments ayant conduit à la modification du P.L.U. :

La présente modification du secteur UCc relatif à la création de la ZAC KLEBER porte principalement sur 4 points :

a. L'augmentation de la SHON totale :

Afin de faire face à une demande toujours croissante de logements notamment en accession sociale, la programmation du nombre de ces derniers a été augmentée.

De plus les îlots A, 3, 7 et 8, situés vers le centre ville à l'ouest de l'opération, comporteront des programmes d'équipements, de commerces et de services destinés à renforcer un pôle de quartier et à assurer son animation.

La SHON totale de la ZAC doit être ainsi portée à 44450m² au lieu de 43000m².

b. La modification de gabarit :

La hauteur maximale des constructions est augmentée pour les polygones n° 3 et 8:

La hauteur maximale de l'îlot 3 est portée de R+3 à R+5, et celle de l'îlot 8 est portée de R+3 à R+4.

Par contre la hauteur maximale de l'îlot 13 est réduite de R+3 à R+2.

Hauteurs portées au projet de P.L.U. modifié (hauteur donnée en nombre de niveaux d'étage à titre indicatif (voir le règlement pour la cotation):

1	R+1/R+2
2	R+2
3	R+3/R+5
4	R+1
5	R+1
6	R+1
7	R/R+1/R+2/R+3
8	R+3/R+4
9	R+5+ attique
10	R+2/R+3
11	R+2/R+3
12	R+2/R+3
13	R+2
A	R+1
B	R+1
C	R+1/R+2




*Illustration très synthétique de la composition urbaine projetée
Les hauteurs indiquées sont des gabarits maximaux*

A gauche, à l'ouest du site, vers le centre ville, le projet prévoit un espace de vie assez dense (îlot 3 et îlots 7 et 8) : équipements, services, commerces et habitat.

c. La modification conséquente du règlement (voire chapitre « B » ci-après).

d. Le plan de masse :

Les polygones d'implantation sont inchangés, mais sont cotés en application à l'article R-123-11-4-a du Code de l'Urbanisme (zones à plan de masse).

I-2 - SECTEUR à PLAN DE MASSE du quartier BEAURIVAGE

L'espace-carrefour du quartier Beaurivage s'est constitué au gré des constructions implantées progressivement sans plan d'ensemble. Sur la partie ouest de l'espace le site offre encore un potentiel d'évolution qu'il convient de maîtriser. L'aspect du site peut être amélioré par :

- Un encadrement de l'espace par un front bâti,
- Un nivellement des constructions à une hauteur régulée
- La limitation de la hauteur des constructions à un étage sur rez de chaussée (et éventuellement un demi étage en comble) ; dans la mesure où le site se situe sur le haut du plateau et dans le cadre de programmes architecturaux de type quotidien, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1.

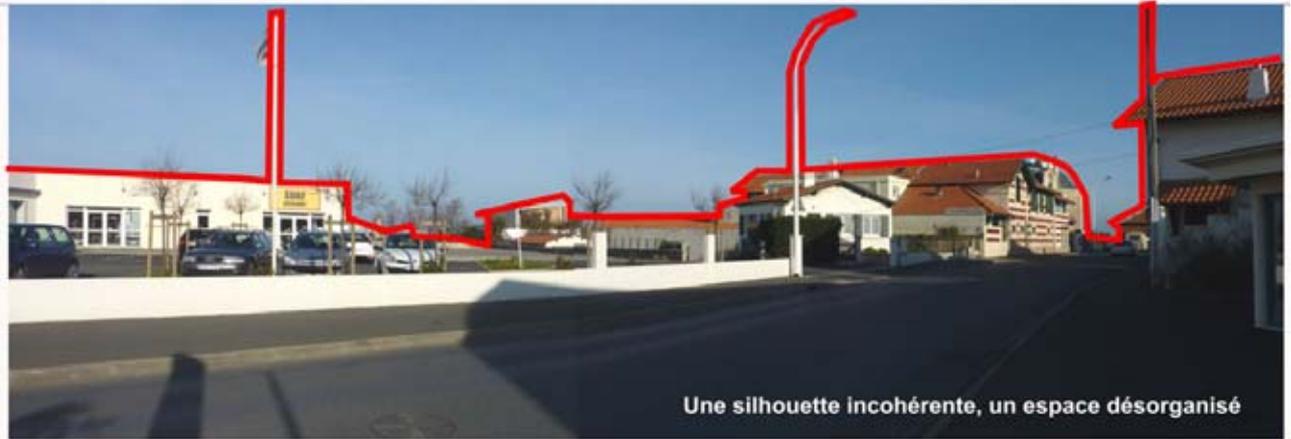


Photos BW, 23 mars 2010

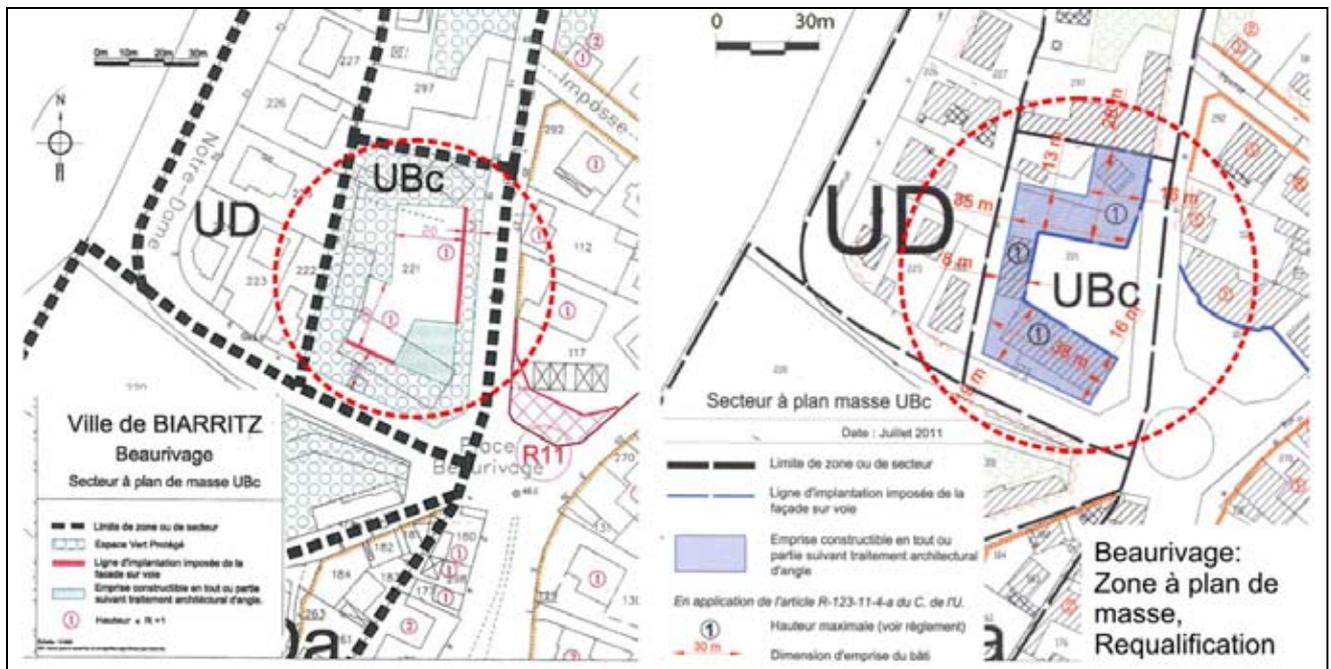
Vue « A » : photo du haut

Vue « B » : photo du bas





Photos BW, 23 mars 2010



P.L.U. du 23 avril 2010 avant modification

P.L.U. modifié

Le plan de masse initialement projeté s'appuyait sur une refonte totale du bâti existant. Aujourd'hui, seule la partie nord du secteur UBC (parcelle 221) peut être modifiée par démolition de la petite villa située à proximité de la Maison du Chocolat. Le parking situé devant les bâtiments actuels (à l'est et au sud de la « cour ») doit être maintenu.

Ainsi, pour améliorer l'aspect du site et s'inscrire dans un usage économique des surfaces constructibles, un nouveau plan de masse s'appuie sur une possibilité de phasage, à savoir :

- La conservation d'un espace parking ouvert devant les bâtiments existants, sous forme d'une cour,
- La conservation des alignements de fait des bâtiments existants sur cette cour, mais avec possibilité de les reconstruire avec un étage supplémentaire,
- La détermination d'une emprise constructible à étage sur rez de chaussée, au nord de la parcelle, en prolongement de l'alignement de la Maison du Chocolat et avec un front bâti ouvert sur la cour.

Cette disposition permet, comme le montrent les simulations (voir ci-dessus), d'organiser l'espace urbain par une relation de continuité volumétrique avec les édifices bancaires déjà implantés face au carrefour Beurivage.

SIMULATIONS DE L'EVOLUTION DE L'ESPACE ATTENDUE PAR LA ZONE à PLAN DE MASSE



ETAT ACTUEL (2010)



ORIENTATION D'IMPLANTATION POUR ETUDE

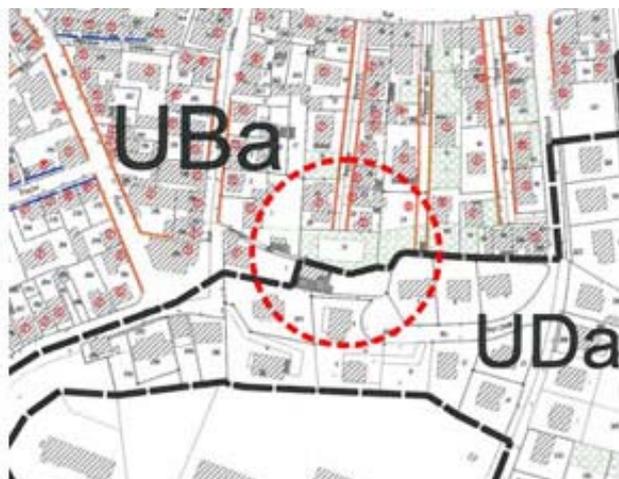
SIMULATION DE L'ORGANISATION DU SITE – avec volume défini par le P.L.U.



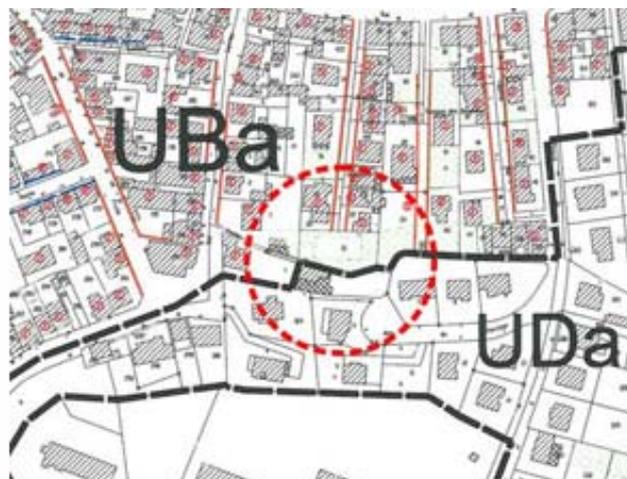
LONG TERME

SIMULATION DE L'ORGANISATION DU SITE – avec volumes définis par le P.L.U. et remplacement du bâti actuel

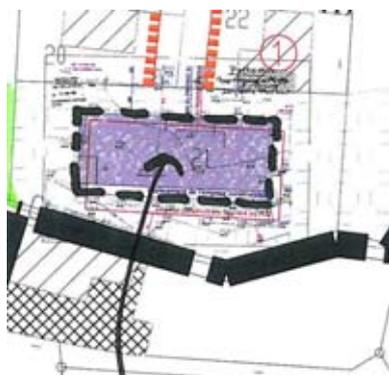
II- AMELIORATIONS D'EMPRISE D'UN ESPACE VERT PROTEGE



P.L.U. du 23 avril 2010 avant modification



P.L.U. modifié

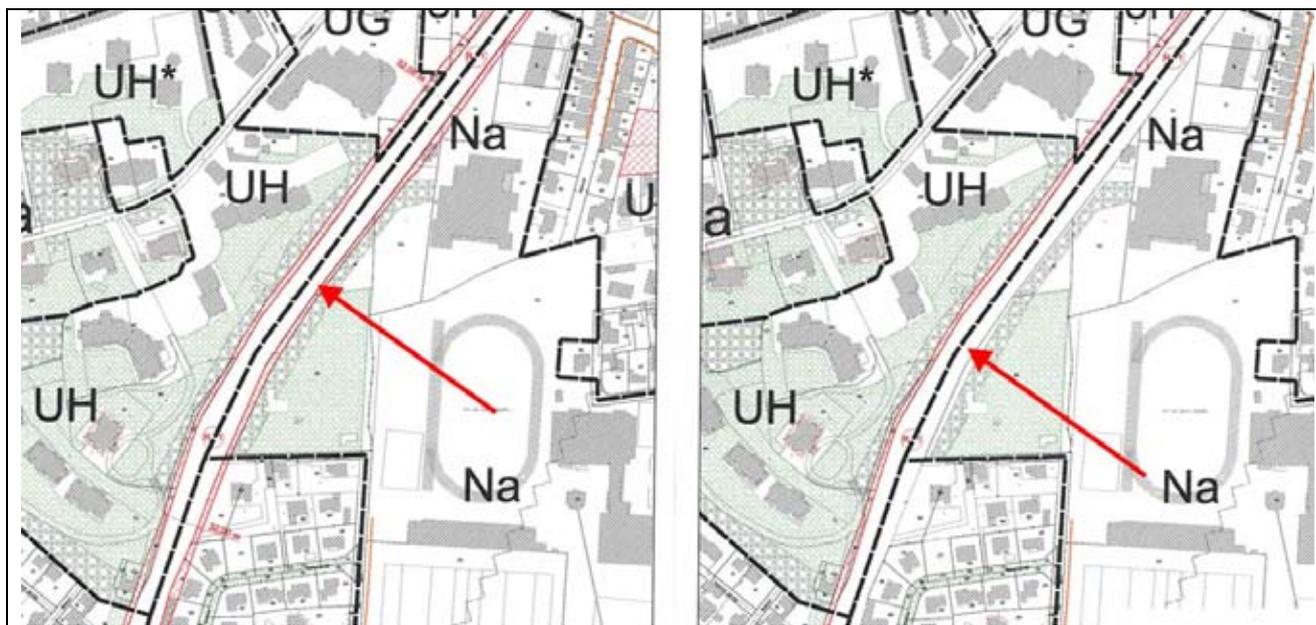


Croquis explicatif ci-dessus : le trait fin en violet correspond à l'emprise constructive au P.L.U. en vigueur ; la tache violette entourée de tirets noirs correspond à la nouvelle emprise objet de la modification du P.L.U..

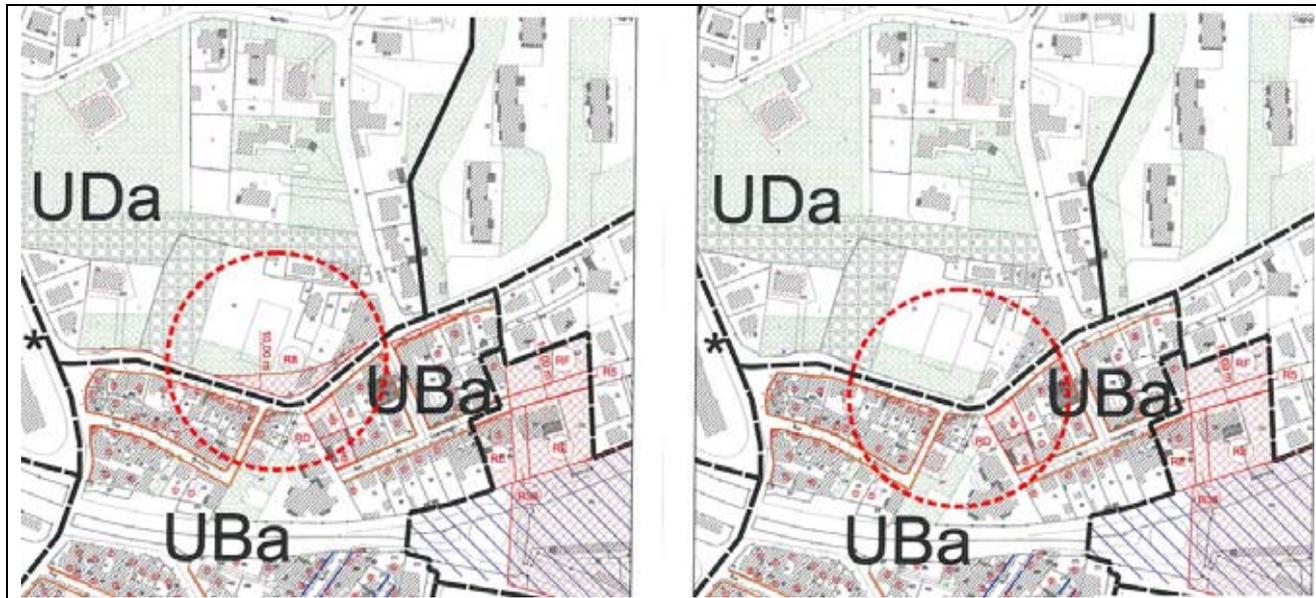


Le terrain présente un fort dévers vers un important fossé au sud et un massif d'arbres de hautes tiges à l'est. Le déplacement de l'emprise constructive, en modifiant l'espace vert protégé (E.V.P.), à la vue des levés topographiques, améliore l'intégration d'un projet possible et la préservation du milieu naturel. La surface d'espace vert protégé est inchangée.

III - SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES (« E.R. »)

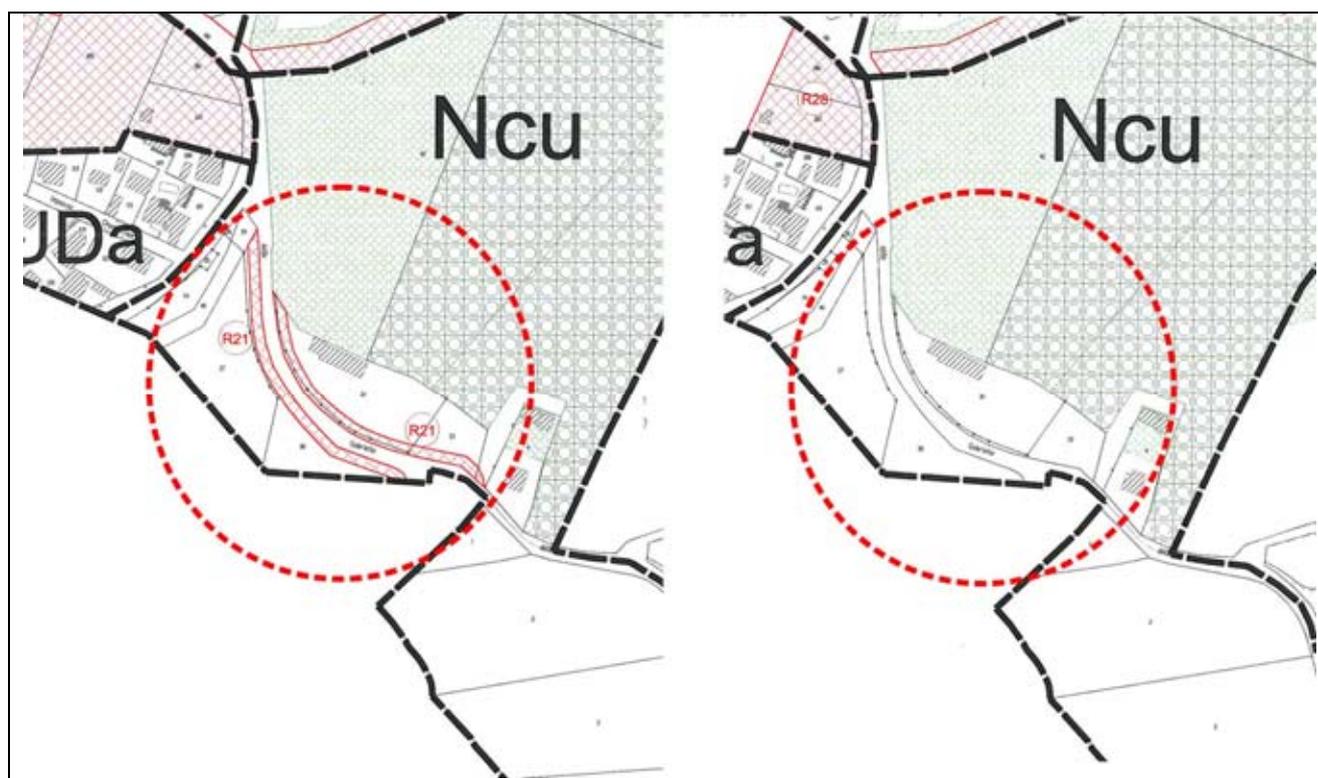


Une partie de l'emplacement réservé a été l'objet d'acquisitions et l'autre partie (au nord) est propriété publique



La modification de la voirie n'est pas jugée indispensable.

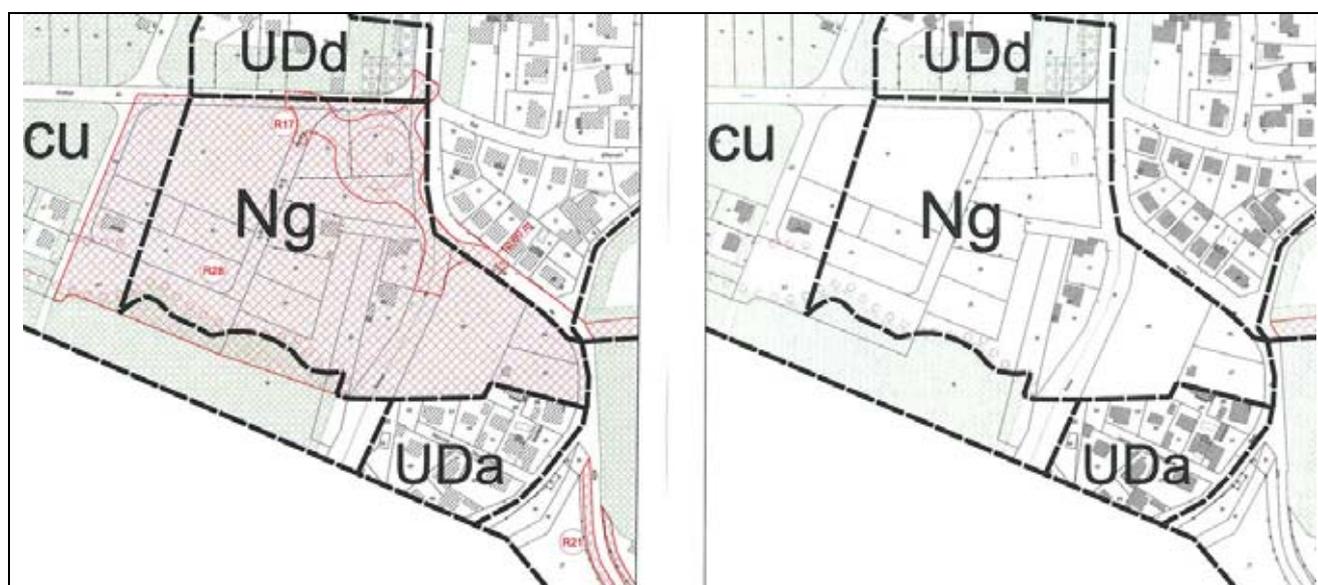
L'emplacement réservé a été instauré à une époque où la pratique de l'élargissement constituait un enjeu « routier » prioritaire.



P.L.U. du 23 avril 2010 avant modification

P.L.U. modifié

Les acquisitions ont été faites et l'opération réalisée



P.L.U. du 23 avril 2010 avant modification

P.L.U. modifié

Les acquisitions ont été faites et l'opération réalisée

IV - CREATION DE RESERVES POUR LOGEMENTS LOCATIFS AIDES

IL s'agit de sites repérés plus particulièrement pour leur situation pour créer des logements locatifs destinés aux étudiants et aux scolaires à titre général :

- A proximité (et au contact) du lycée hôtelier,
- Au lycée André Malraux et au quartier Alcédo.

Un réel besoin en logement pour les étudiants

Un rapport de 2005 (voir ci-après) relate le diagnostic et donne des recommandations pour les logements étudiants. Ce rapport reste d'autant plus d'actualité que les équipements scolaires et de formation sont en croissance à Biarritz. A l'horizon 2010, il était déjà prévu sur l'Agglo 5 500 étudiants.

Biarritz s'est doté d'établissements supplémentaires

- -l'école d'art (ISA rocailles) 53 étudiants,
- -pôle métiers de l'image .le BTS audiovisuel 100 étudiants,
- -lycée hôtelier.

et très bientôt le BTS PHOTO avec sans doute une cinquantaine d'étudiants et la formation de l'école ostéopathie (140 élèves)

Rapport d'étude de la CABAB émis en 2005 (extrait) :

La CABAB compte près de 5 000 étudiants sur son territoire (4 747 sur l'année 2004-2005). Ils dépendent principalement de l'Université de Pau et des Pays de l'Adour, mais d'autres structures d'enseignement supérieur sont présentes : Ecole d'art, Conservatoire National de Région Bayonne Côte Basque... et regroupent 219 chercheurs.

En 2010, la population étudiante pourrait atteindre, au vu des projets de développement de l'offre d'enseignement, 5 500 étudiants au total.

Sur les 4 800 jeunes qui étudient à l'heure actuelle sur la CABAB, tous ne disposent pas d'un logement ou d'un hébergement autonome, cette part n'est pas aisée à estimer.

Toutefois 1 400 d'entre eux (un peu moins de 30%), perçoivent une allocation de logement versée par la CAF.

Comme pour les jeunes dans leur ensemble, ils sont beaucoup plus nombreux à percevoir une aide dans le parc privé (1 264 soit 88% d'entre eux touchent l'Aide au Logement étudiant) que dans le parc conventionné (170 perçoivent l'APL dans un parc public, privé conventionné ou encore en CROUS).

	AL étudiant €				APL étudiante				Total étudiants bénéficiaires d'une aide au logement
	inférieure ou égale à 100	100 à 200 €	Sup à 200€	Total	inférieure ou égale à 100€	100 à 200 €	Sup à 200€	Total	
ANGLET	60	300	94	454	NC	NC	NC		454
BAYONNE	73	273	114	460	58	104	5	167	627
BIARRITZ	63	223	64	350	NC	NC	NC		350
CABAB	196	796	272	1 264	58	106	6	170	1 434

Source : CAF 2007

En 2005, la Région Aquitaine a réalisé un diagnostic sur les besoins étudiants qui a mis à jour une insuffisance de l'offre sur la CABAB. Le besoin en logement pour boursiers était évalué à 300 logements supplémentaires par rapport à l'offre existante, pour permettre d'accompagner le développement du pôle universitaire. Le CROUS faisait en effet état d'une liste de 700 demandeurs par an.

En matière de structures dédiées, l'offre CROUS est présente en deux résidences, à Anglet et Bayonne. Le total des places actuelles s'élève à 285. Elles ouvrent droit à l'APL.

Nom de la structure	Nombre de logements	Types de logements	Taille des logements	Montant du loyer	date	Commune																																					
Résidence Roland Barthes	72	T1	18m ²	331€	Septembre 2008	Anglet																																					
	2	T1 handicapés	25m ²																																								
	2	T2	31 m ²	521€			Résidence Arancette	207	T1		272€		Bayonne	2	T2		516€	Résidence Darrigrand	74	T1	18m ²	nr	En construction : ouverture Septembre 2009	Bayonne	4	T1 handicapés	20m ²	nr	2	T1 bis	30m ²	nr		359 T1 dont 6 handicapés 2 T1 bis - 4 T2							Soit 365 logements		
Résidence Arancette	207	T1		272€		Bayonne																																					
	2	T2		516€			Résidence Darrigrand	74	T1	18m ²	nr	En construction : ouverture Septembre 2009	Bayonne	4	T1 handicapés	20m ²	nr		2	T1 bis	30m ²	nr				359 T1 dont 6 handicapés 2 T1 bis - 4 T2							Soit 365 logements										
Résidence Darrigrand	74	T1	18m ²	nr	En construction : ouverture Septembre 2009	Bayonne																																					
	4	T1 handicapés	20m ²	nr																																							
	2	T1 bis	30m ²	nr																																							
	359 T1 dont 6 handicapés 2 T1 bis - 4 T2																																										
	Soit 365 logements																																										

Source : CROUS

Depuis l'identification du déficit de 300 places en 2005, 3 résidences ont été programmées (Résidence Roland Barthes et Montauray à Anglet et Darrigrand à Bayonne), soit 234 logements. Ces compléments devraient permettre de répondre favorablement à la plupart des demandes étudiantes, d'après les responsables locaux. Une à deux années de mise en service permettront de mieux lire l'adéquation tant quantitative que qualitative des résidences aux besoins des étudiants.

1/ Estimation des besoins quantitatifs : un déficit croissant

La demande sociale	L'offre accessible
<p>☞ 751 étudiants boursiers (58% des boursiers en recherche d'un logement autonome)</p> <p>☞ 51 étudiants étrangers au minimum (40% des étrangers, par projection des données bordelaises)</p>	<p>☞ CROUS : 211 places</p> <p>☞ Internat : 70 places</p> <p>☞ Parc privé à loyer modéré : 700 logements</p>
<p>+/- 800 étudiants ont besoin d'un logement à loyer modéré soit 20% des effectifs (2003-04)</p>	<p>Moins de 1000 places</p>
<p>En retenant l'hypothèse d'un accueil de 1415 étudiants supplémentaires à l'horizon 2010, ce sont +/- 1 200 étudiants qui auront alors besoin d'un logement à loyer modéré</p>	<p>Le maintien à son niveau actuel de l'offre à loyer modéré est susceptible de générer un déficit de plus de 200 logements</p>

PRECONISATIONS

1/ Développer le parc locatif social dédié aux étudiants

Par la construction neuve :

⇒ Accompagner les initiatives visant à produire une offre de 200 à 350 solutions-logements supplémentaires à l'horizon 2010.

- en privilégiant les implantations sur l'axe Montauray - Pôle de la Nive
- en menant une réflexion sur les changements d'usage possibles des locaux existants sur le site de Saint-Crouts.

En valorisant le potentiel existant :

Pour la location hors saison :

⇒ Mettre en place un **label étudiant** pour renforcer la lisibilité de l'offre et favoriser le développement de bonnes pratiques.

⇒ Soutenir les **dispositifs organisés de captation d'offres et de mise en relation** entre bailleurs potentiels et candidats à la location « hors saison ».

Pour le parc privé ancien : se saisir des politiques contractuelles en projet

(OPAH RU sur le quartier Saint-Esprit à Bayonne) et engager une réflexion sur les moyens incitatifs à prévoir pour renforcer l'offre en direction des étudiants.

Trois sites sont retenus :

- a. - **ALCEDO** : Création d'une réserve pour logements étudiants (n°RS1) à Alcedo :
- b. - **Lycée A.MALRAUX** : Création d'une réserve pour logements étudiants (n°RS2) près du Lycée André Malraux
- c. - **Lycée hôtelier** : Création d'une réserve pour logements étudiants (n°RS3) près du Lycée hôtelier.

Rappel du P.L.H. de la communauté d'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz :

(approuvé le 4 juin 2010)

Le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) de la communauté d'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 23 avril 2010 et approuvé le 04 juin 2010.

Le rapport de 2010 précise (extraits pages 95 et 96):

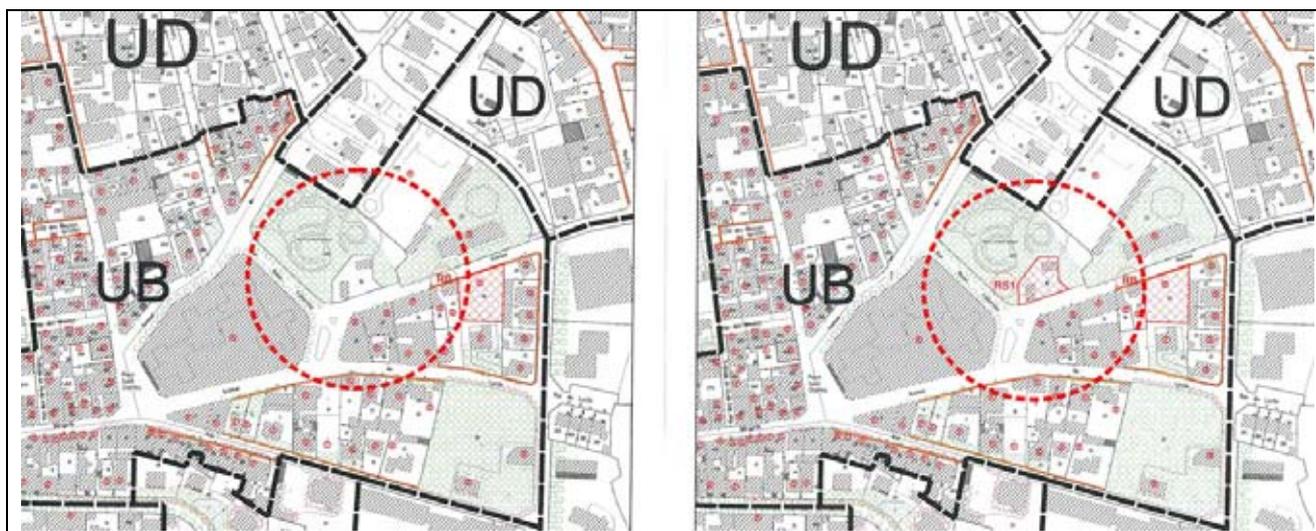
- *Constats* : « En ce qui concerne les étudiants, les réponses ont été apportées dans le précédent PLH à hauteur de 80% des objectifs (234 sur 300 lits) préconisés par le diagnostic régional. Les acteurs en sont satisfaits. Reste une soixantaine de lits à réaliser. »
- *Actions* : Compléter l'offre en logements pour les étudiants boursiers : produire une soixantaine de logements qui viendront compléter les logements existants ainsi que l'opération de Montauray à Anglet en cours de réalisation.

Le rapport de 2010 précise (extraits page 132):

- *Etoffer l'offre à bon marché pour les jeunes et les étudiants.*

Depuis 2010, la montée en puissance des réalisations récentes et les projets nouveaux sur Biarritz sont susceptibles d'accroître de manière importante le nombre d'étudiants : les terrains proposés ci-après permettent d'envisager un développement d'accueil de 60 à 90 lits, à moyen terme.

a - Création d'une réserve pour logements étudiants (RS1) à Alcedo :

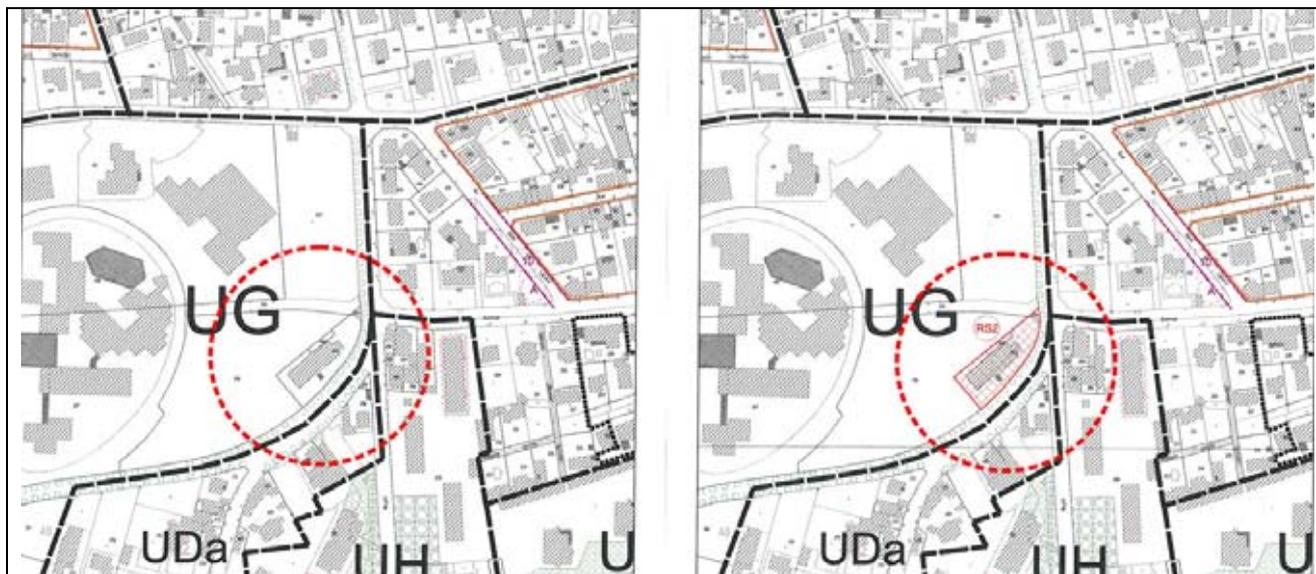


P.L.U. du 23 avril 2010 avant modification

P.L.U. modifié



b – Lycée A.MALRAUX : Création d'une réserve pour logements étudiants (n°RS2) près du Lycée André Malraux

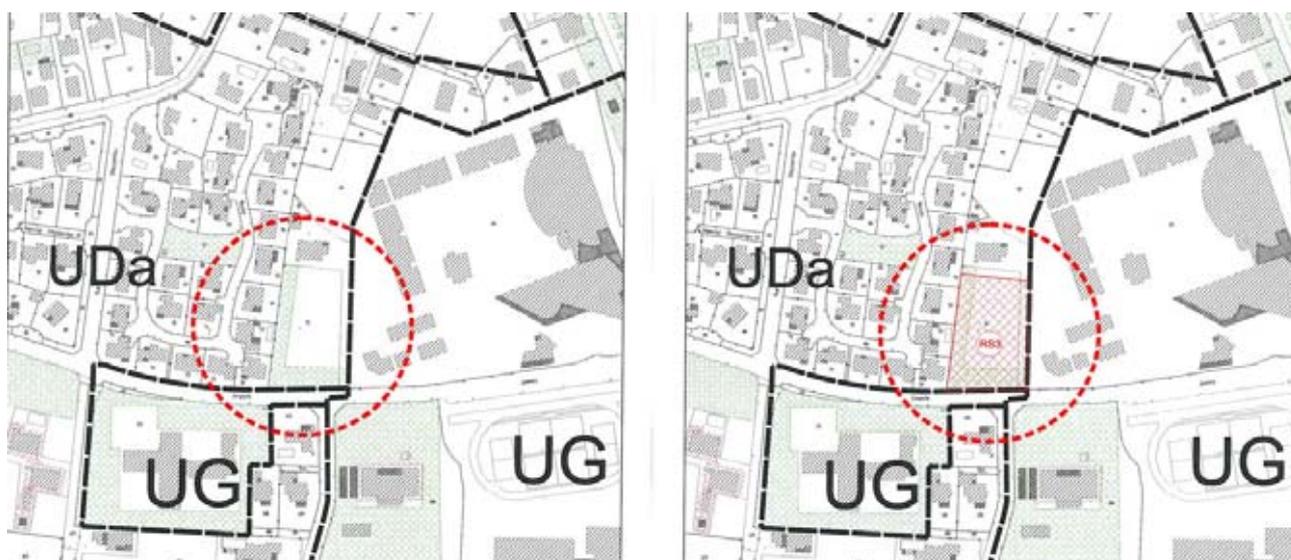


P.L.U. du 23 avril 2010 avant modification

P.L.U. modifié



c – Lycée hôtelier : Création d'une réserve pour logements étudiants (n°RS3) près du Lycée hôtelier.



L'entrée et l'allée de distribution bordée d'un mail



Possibilité d'implanter 2 à 3 plots (comme des villas), tout en dégagant la villa existante

B – MODIFICATION DU REGLEMENT

Aux dispositions générales, concernant le tableau illustratif des règles de hauteurs, celui-ci ne s'applique pas à la Z.A.C. Kleber en UCc, on précise donc (en rouge) :

Dispositions générale

.../...

ARTICLE B-7 : illustration des règles de hauteur

Les définitions ci-après ne s'appliquent pas pour le secteur UCc (zone à plan de masse de la Z.A.C. de Kléber) qui disposent de règles spécifiques portées à l'article UC 10.

.../...

Zone UA

Afin d'assurer le maintien et le développement des installations classées existantes en centre ville, il importe de compléter le règlement par les termes ci-après (en rouge) :

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouvelles installations classées soumises à autorisation préalable,

.../...

ARTICLE UA 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

les installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations classées soumises à autorisation, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

.../...

Zone UB

Correction mineure destinée à assurer l'implantation totale sur les lignes d'implantation portées au plan de masse, par l'ajout ci-après (en rouge) :

ARTICLE UB 6 – LES IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 – En zone UB et en secteur-UBa, à l'exclusion du secteur UBc

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,

L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions seront implantées à l'alignement.

6-2 – En secteur UBc

En secteur UBc, l'une des façades des constructions est implantée sur la ligne d'implantation portée au plan de masse au 1/1000^{ème} annexé au plan réglementaire, pour au minimum les 3/5^{ème} de leur linéaire.

En l'absence de ligne d'implantation, la façade sur voie sera implantée à 3.00 m au minimum de l'alignement.

Zone UC

1°) ZONE à PLAN DE MASSE DE KLEBER :

Les extraits de règlement ci-après précisent les modifications réglementaires du P.L.U. (extrait du règlement de P.L.U. en italique) modifié pour la zone UC (modifications portées en rouge):

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article UC 1 inchangé

ARTICLE UC 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

.../...

En secteur UCc, zone à plan de masse,

les constructions nouvelles, sont soumises à l'application du plan de masse *annexé au plan réglementaire*, après démolition du bâti existant *et aux limites maximales de SHON suivant le tableau ci-après.*

la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée en application de l'article R 123-11, paragraphe f du Code de l'Urbanisme

En secteur UCc, les occupations et utilisations du sol, sous forme de bâtiments, qui ne sont pas interdites à l'article UC 1 sont autorisées dans la limite des surfaces S.H.O.N. par îlot données ci après :

îlot	S.H.O.N. maximale avant modification	S.H.O.N. maximale modifiée
1	1700m ²	1700m ²
2	1950m²	2000m ²
3	4700m²	5300m ²
4	1300m ²	1300m ²
5	1300m ²	1300m ²
6	1300m ²	1300m ²
7	3000m ²	3000m ²
8	4700m²	5100m ²
9	4750m²	4800m ²
10	4200m ²	4200m ²
11	4200m ²	4200m ²
12	4200m ²	4200m ²
13	1500m²	900m ²
A	1200m²	1050m ²
B	1500m ²	1500m ²
C	1500m²	2500m ²
Total	43000m²	44350m²

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Article UC 3 inchangé

ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Article UC 4 complété par ci-après :

En UCc, les raccordements et l'implantation des armoires des installations (regards de branchements), doivent suivre les principes dans les études de la ZAC KLEBER.

ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article UC 5 inchangé

ARTICLE UC 6 – LES IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 – En zone UC et en secteur-UC*, à l'exclusion du secteur UCc

Article UC 6-1 inchangé

6-2 – En secteur UCc

Article UC 6-2 modifié comme ci-après : les polygones d'implantation sont strictement la surface à l'intérieur desquelles les constructions sont implantées :

En secteur UCc, les constructions doivent être implantées, ~~pour au moins les 2/3 de leur emprise~~, à l'intérieur du polygone d'implantation porté au plan de masse.

6-3 – Dans les deux cas (paragraphes 6-1 et 6-2)

Article UC 6-3 inchangé

ARTICLE UC 7 – LES IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article UC 7 modifié comme ci-après : les polygones d'implantation sont strictement la surface à l'intérieur desquelles les constructions sont implantées :

*Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.
En outre, **sauf en secteur UCc**, où les constructions doivent respecter les polygones d'implantation portés au plan masse.*

.../...

**ARTICLE UC 8 – LES IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article UC 8 modifié comme ci-après, la règle de recul par rapport aux baies ne s'applique pas en secteur UCc:

Sauf en UCc, les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

.../...

Article UC 9 modifié comme ci-après : les polygones d'implantation sont strictement la surface à l'intérieur desquelles les constructions sont implantées :

En secteur UCc, l'emprise des constructions par polygone ne peut excéder celle ~~du~~ des polygones d'implantation portés au plan de masse. ~~même si l'adaptation des emprises permet de construire hors du polygone, dans les conditions fixées à l'article UC ; dans ce cas la somme des surfaces dans et hors polygone ne doit excéder la surface du polygone.~~

ARTICLE UC 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article UC 10 modifié comme ci-après : voir motivations développées ci-dessus au chapitre I-1 de la présente notice.

1 - Définition

Sauf référence à un niveau RGF du rez de chaussée, en secteur UCc, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "dispositions générales" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En secteur UCc, lorsque le sol naturel nécessite des adaptations pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la hauteur des constructions prend référence au niveau des sols de la voirie d'accès publique ou du trottoir correspondant.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.

2 - Hauteur maximale

En zone UC, sauf en secteur UC, La hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux soit R + 3 + combles, superposés et 12 mètres à l'égout de toiture et acrotère, et 18 mètres au faîtage. En l'absence de combles sous toitures en pente tel que définies à l'article UC 11, la hauteur sera limitée à R + 3.*

En secteur UC, la hauteur des constructions est limitée à R+2+comble, soit 8,50 m à l'égout et 14,00 m au faîtage ; en l'absence de combles sous toitures en pente tel que définies à l'article UC 11, la hauteur sera limitée à R + 2.*

En secteur UCc :

~~*La hauteur maximale est portée au plan, en application du tableau ci-après*~~

~~*Exceptionnellement, le dépassement ponctuel d'un niveau (d'étage, en référence au tableau ci-après) peut être autorisé, dans le cadre d'une opération portant sur plusieurs logements, si ce dépassement contribue à une meilleure insertion paysagère (pour l'expression d'une variété de formes, ou d'une silhouette de l'ensemble bâti complexe ou variée, notamment).*~~

~~*La hauteur des constructions est fixée par le plan de P.L.U., au 1/2000^e ci-annexé, par mention des hauteurs autorisées par parcelle ou groupe de parcelles par les références "R", "1", "2", "3", "4" et "5" soit :*~~

niv.	Altitude maximale autorisée:
"R"	4-5m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8-9m au faîtage
"1"	8m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10-12m au faîtage
"2"	11m à l'acrotère ou l'égout du toit et 14-16,50m au faîtage
"3"	14m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18-19,50m au faîtage
"4"	17m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21-23m au faîtage
"5"	18-20m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24-26m au faîtage
6	23 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 29m au faîtage

En secteur UCc :

La hauteur maximale est déterminée

- en mètre mesuré à partir du sol d'implantation donné par la cote RGF donnée ci-après,
- par polygone d'implantation porté au plan (cf n° d'îlot),

en application du tableau ci-après :

Ilot	Equivalence en niveaux à titre indicatif	Egout	Acrotère	Niveau référence des rez de chaussée (RGF)
1	R+1/R+2		11m	
2	R+2		11m	56,50
3	R+3/R+5		21m	
4	R+1	6m		
5	R+1	7,50m		
6	R+1	7,50m		
7	R/R+1/R+2/R+3		18m	
8	R+3/R+4		18m	46,50
9	R+5+ attique		20m	46,00
10	R+2/R+3		14m	45,50
11	R+2/R+3		14m	46,00
12	R+2/R+3		14m	45,50
13	R+2		11m	45,50
A	R+1		12m	Entre 50,50 et 51,50
B	R+1		11m	Entre 45,00 et 45,50
C	R+1/R+2		14m	45,50

3 – Disposition particulière

Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la

production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surfaces S.H.O.N. supplémentaire.

ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

.../...

Article UC 11 (clôtures) modifié comme ci-après : la Z.A.C. porte un projet d'aménagement et des projets architecturaux qui comporteront leur projet de clôture spécifique ; la définition par le P.L.U. est inutile.

En UCc, les clôtures doivent suivre les principes établis dans le cahier d'orientations de la ZAC et respecter l'homogénéité de l'ensemble.

.../...

ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article UC 12, il est ajouté les dispositions ci-après :

Pour les constructions d'intérêt général le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation

En secteur UCc :

1. LOGEMENTS :

- Logements locatifs sociaux : 1 place par logement
- Logements en accession à la propriété, maisons en bande : 2 places par logements
- Logement en accession à la propriété, collectifs : 1 place par logement
- Logements privés : 1,4 places par logements

Pour tous les logements, il sera en outre prévu 1m² par logement à l'intérieur de la parcelle pour le stationnement des deux roues et poussettes.

2. COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES :

- 1 place par 30m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par activité.

3. EQUIPEMENTS PUBLICS (CRECHE LOT B) ET ASSOCIATIONS (LOT A) :

- Aucune place n'est exigée à l'intérieur de la parcelle.

4. EQUIPEMENT ENVIRONNEMENTAL :

- 1 place par 30m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par activité.

ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Article UC 13 modifié comme ci-après : la Z.A.C. porte un projet d'aménagement paysager qui comportera une composition d'ensemble; la définition par le P.L.U. est inutile.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m² sauf en secteur UCc. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places sauf en UCc. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Un plan de masse comportant l'indication des arbres existants, conservés, à abattre et à planter sera joint à tout dossier, ayant un impact sur le boisement.

*L'emprise totale des surfaces étanches y compris celle du bâti ne devra en aucun cas excéder 70 % de la surface du terrain **sauf en UCc***

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000^e seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Tout nouvel accès sur la voie publique à travers les parcs et espaces verts protégés, figurant au plan au 1/2000^e par une trame à petits ronds bordant cette dernière, pourra être refusé en cas d'accès déjà existant.

Les terrains cultivés figurés au plan 1/2000^e seront conservés.

Les espaces libres situés en bordure de voies ne doivent pas être altérés par l'installation de stockage de matériaux ou de véhicules.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Article UC 14 inchangé

Zone UG

En application des emplacements réservés pour les logements étudiants, on ajoute :

ARTICLE UG 1- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- sauf pour l'extension et la démolition des constructions existantes sous les conditions fixées à l'article UG 2.
- **Sauf pour logements liés à la fonction de l'équipement sous les conditions fixées à l'article UG 2.**
- .../...

ARTICLE UG 2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés en UG,

Les logements étudiants lorsqu'ils sont situés dans l'emprise d'une unité foncière affectée au scolaire ou en unité foncière mitoyenne,

**Portée de la modification du P.L.U. envers les servitudes et dispositions
supracommunales**

Le P.L.U. ne remet pas en cause les dispositions supracommunales ni les servitudes