



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°14

B- PIECES MODIFIEES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du
approuvant la modification n°14 du Plan Local d'Urbanisme de BAYONNE



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

1. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU TITRE 3 DU REGLEMENT DU PLU RELATIF AUX DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	3
Modification du règlement de la zone 1AUb.....	3
2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU.....	26
2.1 Modification du plan de zonage 3B.1 Secteur 4.....	26
2.2 Modification du plan de délimitation des Secteurs de Diversité Sociale 3B.7.....	28
3. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (PIECE 2B DU PLU).....	30
Définition d'une orientation d'aménagement sur le site du Prissé – Chala.....	30
4. COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU AU TITRE DU R.151-5 DU CODE DE L'URBANISME.....	36
Insertion après la page de garde :	36
5. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX AUTRES PIECES DU PLU	36

1. Les modifications apportées au titre 3 du règlement du PLU relatif aux dispositions applicables aux différentes zones

Modification du règlement de la zone 1AUb

Les indications inscrites en caractères *gras italique et de couleur bleu* sont ajoutées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

Caractère de la zone

La zone 1AUb recouvre des secteurs peu ou pas urbanisés, et insuffisamment équipés.

L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par la réalisation des équipements internes, et par la mise en œuvre d'opérations, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Comme la zone UB, elle est destinée à accueillir de l'habitat, mais également les occupations et utilisations du sol susceptibles d'assurer l'équipement et l'animation de ces quartiers.

De manière générale elle vise à favoriser la construction en retrait de l'alignement et en ordre discontinu.

Il est distingué :

- **un secteur 1AUba** correspondant au site de la Feuillée qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'emprise au sol, de hauteur et de clôtures.
- ***un secteur 1AUbb correspondant au site du « Prissé Chala » qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement (modification n°14).***

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ou à déclaration préalable en application de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés localisés par le document graphique en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 341-1 et suivants du code forestier.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1Aub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'artisanat relevant du régime des installations classées ;
- les constructions à destination commerciale relevant du régime des installations classées soumises à autorisation ;
- les constructions à destination d'entrepôts ;
- les constructions à destination agricole ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les centres équestres ;
- les installations et travaux divers excepté ceux autorisés à l'article 2 ci-après ;
- les carrières ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans excepté dans les cas autorisés à l'article 2 ci-après (*modifié le 18 décembre 2009*).

Ainsi, que sur l'ensemble de la zone toutes constructions ou utilisations du sol non admises à l'article 2 ci-après.

1Aub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, dès lors:

- a. qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement d'ensemble couvrant tout ou partie de la zone concernée ;
 - b. et que la desserte en équipement interne (voirie, accès et réseaux) existante ou programmée est suffisante au regard de l'opération projetée.
- les constructions à destination :
 - d'habitations ;
 - d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ;
 - de bureaux et services ;
 - de commerce ;
 - d'hôtellerie ;
 - de stationnement ;
 - les lotissements ;
 - s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :
 - les travaux, installations et aménagements visés aux articles R.421-19 (alinéas j et h) et R.421-23 (alinéa e) ;
 - les constructions à destination d'artisanat (excepté les installations classées) ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans suite à un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et dans la mesure où la destination n'est pas listée à l'article 1 ci-avant. A « l'identique » signifie que le bâtiment détruit, peut-être reconstruit selon les mêmes implantations, hauteurs, densités qui sont les siennes à la date du sinistre. En ce sens, elle pourra ne pas se conformer aux dispositions des articles 1Aub 3 à 1Aub 14 (*modifié le 18 décembre 2009*) ;
 - s'il n'y a pas d'augmentation des risques ou des nuisances, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes à date d'approbation du présent règlement.

Sont admis également :

- les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- les relais pour radiotéléphones, s'ils sont implantés sur un bâtiment.

En outre :

- **Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*) du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques 3B-1 et identifiés au titre 2-C du présent règlement, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques urbaines, esthétiques ou historiques des dits bâtiments, et respectent les prescriptions de l'article 11 et du titre 2-B du présent règlement.
- **En bordure des cours d'eau**, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol admis, et les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
- **Dans les zones inondables figurant au document graphique N° 3B.6**, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les dispositions applicables dans les zones inondables figurant au titre 2-A du présent règlement.
- **Dans les secteurs de diversité sociale institués en application de l'article L123-1-5 II 4°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-15) (*modification n°10*) **du code de l'urbanisme et délimités au document graphique N°3B-7**, les constructions à destination d'habitation devront, selon les secteurs et la taille du programme de construction, intégrer un % minimum de logements locatifs sociaux conformément aux dispositions figurant au titre 2-E du présent règlement. (*modifié le 25 Février 2011*)

SECTION 2 LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1Aub 3 - ACCES ET VOIRIE PUBLIQUE ET PRIVÉE

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique, par une voie privée ou par une servitude répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées.

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques nouvelles, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Les accès et les voies doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité maximale des usagers se déplaçant sur ces infrastructures.

3.1. Accès

Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Aucun accès direct n'est autorisé sur le boulevard d'Aritxague, ni sur la RN10 sauf accord du gestionnaire de la voie et aménagement particulier.

3.2. Voirie

La réalisation d'une voie nouvelle peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

a. Caractéristiques minimales :

Les voies nouvelles assurant la desserte d'une opération de construction ou d'un lotissement, auront les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies de plus de 50 mètres de long et desservant plus de 20 logements ou 20 lots :
 - emprise totale de la voie : supérieure ou égale à 11,50 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres ;
 - largeur minimale réservée à la circulation piétonne dont trottoirs : 3 mètres.
- Autres voies :
 - emprise totale de la voie : supérieure ou égale à 9 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres.
- Les dimensions ci-dessus définies pourront être réduites :
 - dans des contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, le relief ;
 - pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ;
 - pour les voies desservant moins de 4 lots ou logements ;
 - ponctuellement, pour créer un effet d'écluse, la largeur de la chaussée pourra être réduite à 3,50m. (Modifié le 13 mai 2008)
 - ***dans le secteur 1AUbb qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement site du « Prissé-Chala » (modification n°14).***

b. Autres dispositions :

- Pour toute opération d'ensemble réalisée aux abords du réseau hydrographique, ou de boisements, il peut être imposé la création d'une voie ou d'un espace collectif permettant leur accès.
- Pour toute unité foncière traversant un îlot et dont l'une des façades sur rue a plus de 20 mètres de largeur, il peut être exigé entre les deux voies, la réalisation d'une liaison piétonne.
- Les voies nouvelles en impasse peuvent être autorisées.
Dans tous les cas elles doivent permettre la manœuvre en toute sécurité des véhicules automobiles (croisement, sortie sur la voie publique...).
Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles devront être équipées d'un dispositif de retournement permettant la manœuvre aisée des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères (un diamètre de 24 m pourra être imposé).

1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages de réseaux devront être réalisés conformément aux textes réglementaires en vigueur.

4.1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, les canalisations (ou tout autre moyen équivalent) doivent être suffisantes pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques / obligation de raccordement

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante, un système unitaire existant pourra être maintenu en cas d'impossibilité technique majeure de réaliser un système séparatif.

Comme le prescrit l'article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés sous la voie publique pour recevoir les eaux usées domestiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de l'égout.

4.2.2. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles fixées par la réglementation en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, il est rappelé que le déversement des eaux usées industrielles doit faire l'objet d'une autorisation (convention spéciale de déversement) passée entre le service d'assainissement et l'établissement à raccorder.

Cette convention spéciale fixe notamment la nature quantitative et qualitative des rejets ainsi que, le cas échéant, les conditions de pré-traitement.

En l'absence de raccordement au réseau, il devra être mis en œuvre sur le terrain objet du projet, un système de traitement des effluents conforme aux normes en vigueur.

4.2.3. Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel).

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire à leur libre écoulement.

Dans les secteurs d'application stricte des règles définies dans le zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface aménagée (0.05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0.05l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée (m²) x 0.088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s par ha pour une pluie de 88mm sur une durée de 2 heures.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

Dans les Zones d'application au cas par cas définies dans le zonage pluvial des eaux pluviales de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :

Secteur sur lequel il est possible de déroger à l'ensemble des règles relatives à la compensation pour imperméabilisation.

Chaque dossier sera soumis par le pétitionnaire pour approbation aux services techniques de l'Agglomération qui procèderont à l'examen de la demande en tenant compte du fonctionnement capacitaire des réseaux à l'aval du projet. Si les réseaux présentent des dysfonctionnements, les règles sont appliquées. En cas de fonctionnement normal les règles peuvent être assouplies. (modification n°10)

4.3. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'encastrent dans le bâti.

1Aub 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6.1. Règles générales

Nota : pour l'application du présent article, lorsqu'un élargissement est prévu, c'est la largeur de l'emplacement réservé qui est prise en considération et non la largeur de la voie (ou de l'emprise publique) existante.

6.1.1 Hors secteur 1AUbb :

- Voies (et emprises publiques) supérieures à 10 mètres d'emprise :

Toute construction doit être implantée :

- soit, avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou à la limite qui s'y substitue repérable au document graphique (emplacement réservé, plan général d'alignement) ;
- soit, en retrait de la marge de recul lorsque celle-ci est mentionnée au document graphique.

- Voies (et emprises publiques) inférieures ou égales à 10 mètres d'emprise :

Toute construction doit être implantée :

- soit, avec un retrait minimal de 9 mètres par rapport à l'axe de la voie (ou de l'emprise publique) ;
- soit, en retrait de la marge de recul lorsque celle-ci est mentionnée au document graphique.

- Ouvrages en saillie : Les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres, garde-corps de balcons, auvents, marquises... peuvent être édifiés en saillie de façade. Les surplombs sur la voie publique ne devront pas dépasser 20cm et devront respecter les dispositions du règlement municipal de voirie.

6.1.2 Dans le secteur 1AUbb :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des ilots à bâtir proposés par le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement (O.A.) site du « Prissé-Chala ». Une implantation de ces constructions à l'alignement des voies et espaces publics à créer sera exigée sauf pour celles de l'ilot n°4 figurant dans l'O.A. pour lesquelles un recul végétalisé pourra être admis.

6.2. Autres implantations

6.2.1. Autres implantations admises ou imposées

D'autres implantations que celles définies à l'article 6.1. pourront être admises ou imposées pour :

- l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- les équipements d'infrastructure ainsi que les locaux de stockage des ordures ménagères ou des déchets destinés à la collecte qui pourront être implantés à l'alignement ou dans la bande de retrait ;
- les équipements d'infrastructures 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 ;

- permettre la sauvegarde d'arbres ou ensemble végétal de qualité, mettre en valeur une perspective, un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L. 123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*), soit au titre des monuments historiques, il pourra être imposé un retrait supplémentaire pouvant aller jusqu'à 10 m.

6.2.2. Alignement obligatoire mentionné au document graphique

Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne en pointillés correspondant à la légende « alignement obligatoire », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne.

1Aub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES -

7.1. Règle générale

Toute construction doit être :

- **implantée** à 2m au moins des limites ou sur une des limites séparatives; (Modifié le 13 mai 2008)
- **et tout point** de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 3m ($D \geq H-3$).
- Quand la hauteur du terrain naturel en limite séparative est supérieure à celle du terrain naturel sous la construction projetée, la hauteur de la construction est diminuée de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis titre 4) (Modifié le 23 juillet 2010)

7.2. Autres implantations

7.2.1. Autres implantations admises ou imposées

D'autres implantations que celles qui sont définies à l'article 7.1. peuvent être admises ou imposées pour :

- les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dans les marges de reculement définies au 7.1 ci-dessus ;
- les équipements d'infrastructures de services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3m ;
- l'extension de constructions existantes implantées différemment sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- lorsque la construction projetée s'appuie sur un bâtiment contigu existant en bon état situé sur la propriété mitoyenne, et que la partie de la construction implantée en limite séparative correspond, dans le respect de l'article 10, au maximum à la volumétrie du bâtiment contigu (hauteur et largeur du bâtiment) et sous réserve que la construction ne soit pas déjà implantée sur l'autre mitoyenneté ; (*Modifié le 13 mai 2008*)
- les constructions édifiées en limite avec la zone UA qui peuvent être implantées en limite séparative avec la zone UA;
- pour respecter la trame bâtie aux abords du projet, mettre en valeur un élément bâti, ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*), ou au titre des monuments historiques, il pourra être imposé une implantation entre 0 et 10 m de la ou les limites séparatives ;
- les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3m qui peuvent être implantées en limite séparative. . (*Modifié le 13 mai 2008*)

7.2.2. Continuité obligatoire mentionnée au document graphique

Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne continue correspondant à la légende « alignement et continuité obligatoires », les constructions devront s'implanter en continu le long de cette ligne.

1Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Règles générales (sauf dans le secteur 1AUbb)

Les baies des pièces principales des habitations et des bureaux ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

8.2. Autres implantations

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (Modification n°10), soit au titre des monuments historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité.

Dans le secteur 1AUbb :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute moins 3 mètres ($D \geq H-3m$).

1Aub 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Règles générales

- Zone 1Aub : Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,4.
- Secteur 1AUba : Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,3 (hors emprise des parcs de stationnement)
- Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et de superstructure de services publics *ni dans le secteur 1AUbb qui fait l'objet de l'orientation d'aménagement « Prissé-Chala ».*

9.2. Zone non aedificandi

Cependant, lorsqu'une indication graphique délimite une zone non aedificandi, aucune construction, ou partie de construction, ne peut y être édifiée. Toutefois, les constructions en dessous du niveau du sol et les clôtures y sont admises.

1Aub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit en bordure de voie (ou d'emprise publique) ;
- d'une hauteur maximale de façade ;
- d'une hauteur maximale de toiture.

Ces trois dispositions s'appliquent de façon simultanée et chacune d'entre elles doit être respectée.

Dans les secteurs 1AUba et 1AUbb, seules les dispositions de l'article 10.5 s'appliquent.

10.2. Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique (hors secteurs 1AUba et 1AUbb)

Le gabarit s'applique exclusivement aux terrains ou parties de terrains bordant la voie (ou l'emprise publique).

10.2.1. Règle générale

- La hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol fini de la voie (ou de l'emprise publique) ne peut être supérieure à la distance (L) -calculée horizontalement- de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite indiquée au document graphique qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul, plan général d'alignement), soit : $H \leq L$.
- les éléments définis à l'article 6.1 et 10.4.1 peuvent être édifiés en saillie du gabarit.

10.2.2. Implantation spécifique

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'emprises inégales, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui défini pour la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à compter du point d'intersection des alignements des deux voies, en dehors des pans coupés (cf. Titre 4, croquis illustratifs).
- Pour les terrains ayant des façades sur deux tronçons de voies non contigus distants de moins de 30 mètres, l'intersection des gabarits peut être modulée pour des raisons architecturales (cf. Titre 4, croquis illustratifs).

10.3. Hauteur des façades (sauf secteurs 1AUba et 1AUbb)

10.3.1. Modalités de calcul

Les hauteurs sont mesurées (cf. titre 4 : croquis illustratifs):

- **à partir** du niveau du sol naturel apparent existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
Lorsque le terrain est en pente (supérieure à 10 %), les cotes sont prises sur l'axe de section d'une longueur maximale de 20 mètres (mesurée à partir du point le plus haut) tracée entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) situés sous l'emprise du bâtiment ;
- **jusqu'au** point d'intersection du plan vertical de la façade et la sous-face du plan incliné de la toiture, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

10.3.2. Règles de hauteurs

a. Règles générales

Sauf « hauteur de façade spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur de des façades d'une construction ne pourra excéder :

11,30 mètres.

Dans le cas des façades pignon, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte.

b. Dépassement autorisé sous conditions

Les hauteurs définies ci-dessus peuvent être majorées d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sous réserve que cette hauteur supplémentaire soit :

- répartie sur 1 ou plusieurs niveaux (hors logements en combles), pour permettre la création de hauteurs sous plafond supérieures à 2,50 mètres
- et/ou affectée au rez-de-chaussée si celui-ci est destiné à tout autre usage que l'habitat et le stationnement et si sa hauteur sous plafond est supérieure à 3 mètres ;

10.4. Hauteur des toitures (sauf secteurs 1AUba et 1AUbb)

10.4.1. Gabarit enveloppe des toitures

La toiture ou l'attique doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe de 45° qui prend assise au maximum de la hauteur de façade autorisée (*modifié le 25 Février 2011*). Dans le cas de façade pignons, c'est la façade latérale qui est prise en compte.

Les ouvrages suivants peuvent être réalisés en saillie de ce gabarit :

- les garde-corps des terrasses d'attique (*modifié le 19 juillet 2013*) ;
- les lucarnes ;
- les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée.
- les locaux techniques (escaliers d'accès, machineries d'ascenseurs, tours de refroidissement...) réalisés sur des immeubles existants dès lors qu'ils sont situés en retrait d'au moins 2 mètres et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1 mètre au dessus du rampant. Dans tous les cas, ce dépassement sera masqué par un dispositif architectural approprié.
- les systèmes ajourés (pare-soleil,...) dans la limite de 1.5m. (*modifié le 25 Février 2011*)

10.4.2. Hauteurs des toitures

Sauf « hauteur de toiture spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur des toitures ne doit pas dépasser la hauteur de façade autorisée (*modifié le 21 janvier 2014*):

- de plus de 4 mètres au faîtage ;
- de plus de 3 mètres à l'acrotère de l'attique.

Toutefois, lorsque la construction est bordée par deux voies non contiguës distantes de moins de 15 mètres, cette hauteur est mesurée par rapport à la façade la plus élevée (voir schéma).

10.5. Hauteur plafond pour les secteurs 1AUba et 1AUbb

La hauteur des constructions est déterminée par l'application d'une hauteur plafond calculée :

- **à partir** du niveau du sol naturel existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- **jusqu'au** sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Sont admis en dépassement de la hauteur de toiture:

- les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée.

10.5.1 - secteur 1AUba

La hauteur de tout point des constructions ne doit pas dépasser une hauteur plafond de **18,80 mètres Ngf**.

10.5.2 – secteur 1AUbb

Dans les ilots n°1, 5 et 6 du schéma d'aménagement de l'OA site du « Prissé-Chala », la hauteur de tout point des constructions ne doit pas dépasser une hauteur plafond de 59m NGF.

Dans les ilots n°2 et 3 du schéma d'aménagement de l'OA site du « Prissé-Chala », la hauteur de tout point des constructions ne doit pas dépasser une hauteur plafond de 53,50m NGF.

Pour ces ilots, l'épannelage de la hauteur des constructions doit varier entre 3 à 6 niveaux (R+2 à R+5) conformément aux principes exposés dans l'O.A.

Dans l'ilot n°4 du schéma d'aménagement de l'OA site du « Prissé-Chala », la hauteur de tout point des constructions ne doit pas dépasser une hauteur plafond de 50,50m NGF.

L'épannelage de la hauteur des constructions doit varier entre 2 à 3 niveaux (R+1 à R+2) conformément aux principes exposés dans l'O.A.

10.6. Autres hauteurs

D'autres hauteurs que celles qui sont définies au 10.3. et 10.4. ci-dessus, peuvent être admises, pour :

- l'extension de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante ;
- Les équipements d'infrastructure de services publics ou d'intérêt collectifs en raison de contraintes technique ou de fonctionnement ;
- Lorsque le terrain sous l'emprise de la construction présente un dénivelé de plus de 5m ou une pente supérieure à 20%, un dépassement de la hauteur de façade pourra être autorisé.
La hauteur de façade mesurée selon les modalités de calcul définies pour les terrains en pente à l'article 10.3.1, ne devra pas dépasser par rapport au point de référence, la hauteur autorisée à l'article 10.3.2/a majorée de 3m.
Dans ce cas, l'article 10.4.2 est modifié et le faîtage de la construction ne devra pas dépasser de plus de 4m la hauteur de façade ainsi déterminée.
- Pour les acrotères et dispositifs d'occultation afin de permettre l'installation de complexes d'isolation ou de masquer les dispositifs techniques en toiture dans la limite d'un mètre supplémentaire. (*modifié le 19 juillet 2013*)

1AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. Règles générales

Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité urbaine et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit et doit respecter l'intérêt architectural de l'édifice qu'elle modifie.

Aucune référence stylistique n'est à privilégier. La création architecturale, l'interprétation contemporaine ou l'imitation fidèle des architectures traditionnelles peuvent constituer des réponses satisfaisantes selon leur cohérence propre et selon le parti d'insertion retenu.

Selon le contexte et la nature de l'ouvrage, l'insertion du projet peut se faire par la recherche de continuités, de transitions ou d'effets de contraste.

Les architectures qui se réfèrent, sans les interpréter à des architectures traditionnelles sont admises à conditions :

- qu'elles ne soient pas issues de références traditionnelles étrangères au contexte ;
- qu'elles ne soient pas issues d'une confusion de référence suite à des emprunts de différentes natures, (mélange des genres) ;
- qu'elles participent à conforter et mettre en valeur l'identité des lieux ;
- qu'elles s'accompagnent d'un souci d'authenticité dans le choix des matériaux, et dans la recherche du détail (calepinage, modénature...).

Les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du L.123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*) doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

11.2 : Constructions existantes et nouvelles

11.2.1 Implantations

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

11.2.2 Constructions existantes

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de constructions apparents.

À l'occasion de la restauration, même partielle, de constructions anciennes présentant un intérêt architectural, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2-B du présent règlement seront à privilégier.

Toute intervention sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*) localisé aux documents graphiques 3B-1 et recensé au titre 2-C du présent règlement, devra être conçue dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

A cet effet, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2-B du présent règlement devront être respectées.

Des prescriptions de nature à préserver ses caractéristiques ou à le mettre en valeur pourront être imposées. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.

11.2.3 : Nouvelles constructions

a. Façades : composition, couleurs et matériaux

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

Sauf parti de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Les matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Sont interdits : sauf s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un projet architectural cohérent et sobre

- l'emploi à nu -ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques nervurés, les plaques plastiques
- les carreaux vernissés ou de grès, les placages de pierres étrangères à l'architecture traditionnelle de la région

b. Toitures en pente

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante

Les toitures incluant des pentes différentes de celles qui sont déterminées par les pentes de couvertures traditionnelles (35% à 45%), peuvent être admises dans le cadre de la mise en œuvre de technologies particulières.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public.

c. Toitures-terrasses

Les terrasses en toiture sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas intégrées dans une toiture en pente

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

11.2.4 Devantures commerciales et enseignes

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, etc... situés en rez-de-chaussée, devront préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percement, modénature, matériaux et couleurs).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences et à la réglementation en vigueur

11.3. Clôtures

Elles doivent, par leur dessin et par leur dimension, s'harmoniser avec les hauteurs et le caractère des clôtures avoisinantes.

Dans les lotissements et dans toute opération d'ensemble (permis groupé), les clôtures devront présenter une unité d'aspect.

Les clôtures composées de grillages non doublés d'une haie, et celles constituées de panneaux en béton, en plastique, (poly carbonate...), ou en clin de bois, sont interdites.

Les haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

11.3.1 Clôtures sur l'alignement des voies ou emprises publiques (sauf dans les secteurs 1AUBa et 1AUBb)

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage ainsi que les grilles et portails anciens seront conservés et restaurés Les clôtures pourront être rehaussées :

- dans la limite de 1,8 mètre de hauteur ;
- sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine.

Les nouvelles clôtures devront être réalisées :

- soit, en mur plein ;
- soit, constituées d'un soubassement maçonné doublé d'une haie végétale. Le soubassement pourra être surmonté d'une grille ajourée.

Des traitements différents pourront être admis s'ils résultent d'un parti architectural cohérent et sobre adapté au projet envisagé. (Modifié le 23 juillet 2010)

Le doublage des parties ajourées par des systèmes d'occultation rapportés est interdit.

Les grillages visibles depuis l'espace public et non associés à une haie dense sont interdits.

Les ouvrages maçonnés (mur ou soubassement) seront recouverts d'un enduit ou réalisés en pierres apparentes. Si leur hauteur est supérieure à 0,60m, il pourra être imposé la réalisation d'un enduit non destiné à être peint.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie (ou de l'emprise publique) au droit de la clôture.

Si la voie ou le terrain est en pente (supérieure à 5 %) les hauteurs sont mesurées sur l'axe de sections de clôture d'une longueur maximum de 5m.

La hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Cette hauteur est ramenée à 1,50 m pour les murs pleins, sauf s'ils sont bâtis en pierre apparente.

Dans le cas de clôture mixte, le soubassement plein doit avoir une hauteur minimale de 60 cm et une hauteur maximale de 1,20 m.

11.3.2 Clôtures en limites séparatives

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Si la voie ou le terrain est en pente (supérieure à 5%) les hauteurs sont mesurées sur l'axe de sections de clôture d'une longueur maximum de 5m.

La hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures devront être conçues de manière à permettre une continuité écologique avec les espaces libres voisins. (modifié le 18 décembre 2009) (modifié le 19 juillet 2013).

11.3.3 Règles spécifiques aux secteurs 1AUba et 1AUbb

Secteur 1AUba :

Les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles pourront être interdites si tel est le cas. Les murs pleins et soubassements maçonnés sont interdits.

La hauteur est limitée à 1,80 mètres selon les modalités de calcul définies aux articles 11.3.1 et 11.3.2 ci-dessus.

Secteur 1AUbb :

Sur l'alignement des voies ou emprises publiques à créer, les clôtures doivent être traitées dans la continuité des socles ou embases des bâtiments et avec le même matériau. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50m selon les modalités de calcul définies à l'article 11.3.1 ci-dessus.

En limite séparative, les clôtures seront traitées à claire-voie en bois en harmonie avec l'architecture du bâtiment et doublées le cas échéant de haies végétales diversifiées. Leur hauteur est limitée à 1,80m selon les modalités de calcul définies à l'article 11.3.2 ci-dessus.

11.3.4 Autres traitements et hauteurs admis ou imposés

Des traitements et hauteurs différents peuvent être admis :

- pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositif pare-ballons) ou pour respecter des règles de sécurité particulières ;
- pour les clôtures à l'alignement des voies classées à grande circulation de catégorie 1, 2, 3 (telles que repérées dans le plan annexe N°4D du PLU « Infrastructures de transport terrestre – délimitation des zones de bruit ») la hauteur pourra être portée à 2m sous réserve que le mur soit traité en pierres ou soit végétalisé, et sous réserve de son intégration paysagère.

11.4. Locaux et dispositifs techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les escaliers d'accès, machineries d'ascenseurs, tours de refroidissement...) peuvent être aménagés en terrasses. Dans ce cas, ils devront être inscrits dans le gabarit enveloppe de toiture défini à l'article 10.4.1 et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain de l'opération.

11.5. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie des façades, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment

lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être positionnés et étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.6 Aires de stationnement et de stockage

Les aires de stationnement de surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans le secteur 1AUbb (faisant l'objet de l'OA site du « Prissé-Chala ») ou pour les aires de stationnement de moins de 20 unités, les arbres pourront être regroupés afin de constituer des massifs arborés au sein de l'opération.

Les éventuels dépôts, aires de stockage, aires de stationnement, ou de présentation de marchandises à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis une voie principale. Ils devront être masqués par des haies arbustives à port libre (non taillée).

1AUb 12 - STATIONNEMENT

12.1. Règles générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement et leurs annexes (rampes d'accès, aires de manœuvre, aires de refuges...) doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol. Pour les opérations réalisées sous forme de permis groupés (R.431-24 du Code de l'Urbanisme) ou les lotissements, la moitié des places exigées pourra être réalisée sur les espaces communs de l'opération. Sauf dispositions particulières définies dans les normes à l'article suivant les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ;
- aux modifications d'une construction existante (extension, réhabilitation, restauration ou changement de destination) pour le surplus requis (augmentation de la SURFACE DE PLANCHER, augmentation du nombre de logements, augmentation de la capacité d'accueil).

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas, lorsque les travaux ne génèrent pas l'application de ces normes (ex. modification de façades) ou rendent la construction plus conforme aux dispositions relatives au stationnement.

12.2. Modalités de calcul du nombre de places

Le nombre de places de stationnement minimum calculé en fonction des normes ci-après est arrondi :

- à l'entier inférieur : jusqu'à la décimale 5 ;
- à l'entier supérieur : au-delà de la décimale 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations définies ci-après (programmes mixtes), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface, nombre de logements, ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil déclarée en application de la réglementation des Établissements Recevant du Public (E.R.P.).

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les normes ci-après sont définies en fonction de la destination de chaque construction et visent notamment à faciliter la détermination du nombre de places de stationnement à créer.

Néanmoins, lorsque la nature ou la situation du projet présente des caractéristiques particulières rendant notamment possible une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement au sein de l'unité foncière, ces normes pourront être modulées. Il sera alors réalisé le nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. On peut citer comme exemple :

- projet de construction comportant plusieurs affectations dont les périodes de fonctionnement sont décalées ;
- projet de construction comportant plusieurs affectations destinées aux seuls mêmes utilisateurs.

12.3. Nombre de places de stationnement

Le nombre de places minimal, suivant la destination, est fixé comme suit :

12.3.1. Constructions à destination d'habitation

a Logements locatifs aidés par l'État

En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est précisé:

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État. »

b Autres logements

En dehors du secteur 1AUbb :

- 1,6 place de stationnement par logement (*modifié le 19 juillet 2013*).

Ce nombre sera ramené à 1,2 place par logement, lorsque l'opération est située à l'intérieur des secteurs figurant au plan 3B-8 plan de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement. (*modifié le 25 Février 2011*)

En outre :

- Dans les programmes collectifs :
20 % des places exigées seront banalisées pour les visiteurs. De plus, dans les programmes de plus de 20 logements, 50% au moins des places exigées devront être localisées en sous-sols. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones inondables.

Il sera en outre réservé 1,5m² par logement pour la création d'aires de stationnement des 2 roues et voitures d'enfants.

- Opérations réalisées sous forme de lotissements :
Il sera réalisé des stationnements supplémentaires banalisés (visiteurs) sur les parties communes et représentant au minimum 1 place pour 3 lots.

Dans le secteur 1AUbb :

- **1,6 place de stationnement par logement localisé dans les ilots à bâtir proposés dans le schéma d'aménagement de l'O.A. site du « Prissé-Chala » ;**
- **1 place banalisé visiteur par tranche de 12 logements. Ces places de stationnement « visiteur » seront localisées en dehors des ilots à bâtir proposés**

dans le schéma d'aménagement de l'O.A. site du « Prissé-Chala », sur les espaces collectifs ou le long des voies à créer.

- *Il sera en outre réservé 1,5m² par logement pour la création d'aires de stationnement des 2 roues et voitures d'enfants. Ce local devra être intégré à chaque projet de construction d'immeuble collectif et fonctionnellement bien disposé.*

c Foyer-logement : 1 place de stationnement pour 2 chambres

d. Résidence étudiante : 1 place de stationnement par logement.

Pour les résidences étudiantes financées avec un prêt aidé par l'État, c'est la règle applicable aux logements locatifs aidés par l'État qui s'applique. (Modifié le 13 mai 2008)

12.3.2. Constructions à destination d'hôtellerie

Application de la règle la plus contraignante entre :

- 1 place par unité d'hébergement ;
- et 1 place par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

12.3.3. Constructions à destination de commerce

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m² : 1 place ;
- SURFACE DE PLANCHER comprise entre 50 m² inclus et 300 m² : 1 place, plus 1 place par 40 m² au-delà de 50 m² ;
- SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 m² inclus et 1 000 m² : 7 places, plus 1 place par 25 m² au-delà de 300 m² ;
- SURFACE DE PLANCHER supérieure à 1000 m² : il sera réalisé le stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire avec minimum 1 place par 25 m² de SURFACE DE PLANCHER.

A l'intérieur du secteur 1Aubb (OA site du « Prissé-Chala »), les places de stationnement pourront être localisées en dehors des ilots à bâtir proposés dans le schéma d'aménagement, sur les espaces collectifs ou le long des voiries à créer.

12.3.4. Constructions à destination d'artisanat

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m² : 1 place ;
- SURFACE DE PLANCHER comprise entre 50 m² inclus et 700 m² : 1 place, plus 1 place par 90 m² au-delà de 50 m² ;
- SURFACE DE PLANCHER comprise entre 700 m² inclus et 1 500 m² : 8 places, plus 1 place par 70 m² au-delà de 700 m² ;
- SURFACE DE PLANCHER supérieure à 1500 m² : il sera réalisé le stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire avec minimum 1 place par 70 m² de SURFACE DE PLANCHER.

12.3.5. Constructions à destination de bureaux et services

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m² : 1 place ;
- SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 50 m² : 1 place, plus 1 place par 40m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 50m² de SURFACE DE PLANCHER (modifié le 25 Février 2011).

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 :

- 1 place par 50m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER (modifié le 25 Février 2011).

A l'intérieur du secteur 1Aub (OA site du « Prissé-Chala »), les places de stationnement pourront être localisées en dehors des ilots à bâtir proposés dans le schéma d'aménagement, sur les espaces collectifs ou le long des voiries à créer.

12.3.6. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

a Équipements d'infrastructure

Il n'est pas fixé de norme de stationnement. Il sera réalisé le nombre de places de stationnement répondant aux besoins de l'équipement.

b Équipements de superstructure

- 1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (ERP) article R.123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les équipements nécessaires aux services publics, il ne sera pas exigé de place de stationnement s'il existe à proximité un parc public de stationnement. (Modifié le 13 mai 2008)

12.3.7. Travaux, installations et aménagements-Articles R.421-19 (alinéas h, j, k) et R.421-23 (alinéa e) du Code de l'Urbanisme

Il n'est pas fixé de norme de stationnement. Il sera réalisé le nombre de places de stationnement répondant aux besoins de l'installation.

12.4. Conception et traitement des aires de stationnement

12.4.1. Généralités

Les accès, dégagements, et voies de circulation interne des stationnements doivent être conçus et dimensionnés de façon à permettre la manœuvre aisée des véhicules et l'accessibilité effective des places.

En raison d'impossibilités objectives et insurmontables, résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé la réalisation de places commandées, dont le nombre maximum est de 2 places par opération.

Tout parc de stationnement dépendant d'une installation recevant du public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Nonobstant les dispositions de la réglementation en vigueur, il sera réservé au minimum une place, plus une place par tranche de 50 places.

12.4.2. Dimension des places

Excepté pour les dispositifs techniques permettant d'accéder automatiquement aux places de stationnement, les places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) devront avoir les caractéristiques minimales suivantes.

Type stationnement Caractéristiques	Perpendiculaire à la voie de circulation	En épis 45 ° voie circulation	Longitudinal e à la voie de circulation
Longueur	5.00 m 4.8m en extérieur et absence d'obstacle	5.00 m	5.00 m
Largeur standard	2.30 m	2.30 m	2.00 m
Handicapés	3.30 m	3.30 m	impossible
Dégagement	5.50 m 5.00m en extérieur ou si la largeur fait 2.50m	4.00 m	

(modifié le 18 décembre 2009)

Nota : les normes de dégagement peuvent être modulées dans le cas où aucun obstacle ne vient gêner la manœuvre des véhicules (exemple : dégagement bordé d'une haie...).

12.4.3. Répartition du stationnement

Au-delà de 20 places, les espaces de stationnement à l'air libre devront être fractionnés au sein de l'opération et les stationnements visibles depuis les voies publiques seront limités *(modifié le 13 février 2009)*.

Pour les commerces, au-delà de 30 places de stationnement, le stationnement entre la construction principale et la voie publique principale bordant l'opération ne devra pas excéder 50 % du stationnement ou fera l'objet d'un traitement paysager intégrant une bordure plantée de 8m de large le long de la voie publique principale bordant l'opération. *(Modifié le 13 mai 2008)*

12.5. Solutions alternatives en cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire lui-même aux obligations en matière de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement, en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ces obligations par la mise en œuvre de solutions alternatives suivantes :

- Création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé à proximité de l'opération, étant entendu que l'aménagement de substitution devra respecter, lui même le règlement.
- Obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.
Un parc public sera considéré en cours de réalisation si la collectivité a acquis les terrains d'assise et que les moyens financiers ont été précisés.
- L'achat de places dans un parc privé de stationnement, situé à proximité de l'opération.

1AUb 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS -

13.1. Règle générale

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)

Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés :

Dans le cas de destinations mixtes, le coefficient sera applicable au prorata des SURFACE DE PLANCHER affectées à chaque destination

a Normes générales

Hors secteur 1AUbb :

- Les espaces libres représentent 30% au moins de la surface de l'unité foncière. Et ces espaces libres doivent recouvrir au moins 40% de la surface de la bande de retrait imposée à l'article 1AUb 6. Le pourcentage total pourra être ramené à 25% dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne pourrait respecter cette règle. (Modifié le 13 mai 2008)

Cette deuxième règle ne s'applique pas :

- dans les cas d'implantation à l'alignement prévus à l'article 6.2
- aux unités foncières dont la longueur de façade sur voie est inférieure à 12m (*modifié le 13 février 2009*).

- Si la construction est à destination de commerce ou d'artisanat, les espaces libres représentent 10% au moins 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 1AUb 6. (Modifié le 13 mai 2008)

Cette deuxième règle ne s'applique pas :

- dans les cas d'implantation à l'alignement prévus à l'article 6.2.
- aux unités foncières dont la longueur de façade sur voie est inférieure à 12 mètres
- En dehors de la bande de retrait imposée à l'article 1AUb 6, ces espaces peuvent être aménagés pour moitié sur dalles, si celles-ci ne se situent pas à plus de 1,20m par rapport au sol naturel. Dans ce cas, celles-ci doivent être recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur.

***Nota :** la bande de retrait est mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite de l'alignement ou de l'emplacement réservé ou de la marge de recul, indiqués au document graphique qui s'y substitue.*

Dans le secteur 1AUbb :

Les espaces libres devront être organisés en fonction du schéma d'aménagement de l'OA site du « Prissé-Chala ».

Les dalles de couverture des parkings devront être végétalisées et recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 70 cm à cet effet.

Afin de préserver les boisements existants et la biodiversité qui les accompagne, un recul minimum de 5m par rapport aux zones boisées devra être respecté pour l'implantation des constructions.

b « Indications graphiques »

Lors d'une opération de construction, la plantation d'arbres ou alignement planté sont exigés sur les espaces recouverts par la trame « plantation à réaliser ».

13.2. Traitement

Les espaces libres seront, autant que possible, conçus en légère dépression, afin de constituer des volumes de rétention d'eaux supplémentaires par temps de pluie.

a Types de plantations

Tout type de plantation est admis à l'exclusion des végétaux notoirement connus pour leur fragilité sanitaire. Les végétaux choisis devront être en rapport avec la taille du terrain objet du projet. Ainsi pourront être interdits les végétaux à fort développement sur les terrains d'une superficie inférieure à 2000 m² (cf. document 3C annexe du règlement)

Les haies de plus de 20 mètres de longueur, devront être réalisées en associant plusieurs espèces végétales.

b Voies, accès, espaces collectifs

Dans tous les cas les espaces libres imposés au titre du présent article, devront être organisés de façon à conforter et valoriser les espaces collectifs d'accès et de desserte.

Les voies devront être plantées à raison, au minimum d'une rangée d'arbres de haute tige **excepté dans le secteur 1Aub concerné par l'O.A. « Prissé-Chala ».**

13.3. Espaces protégés

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

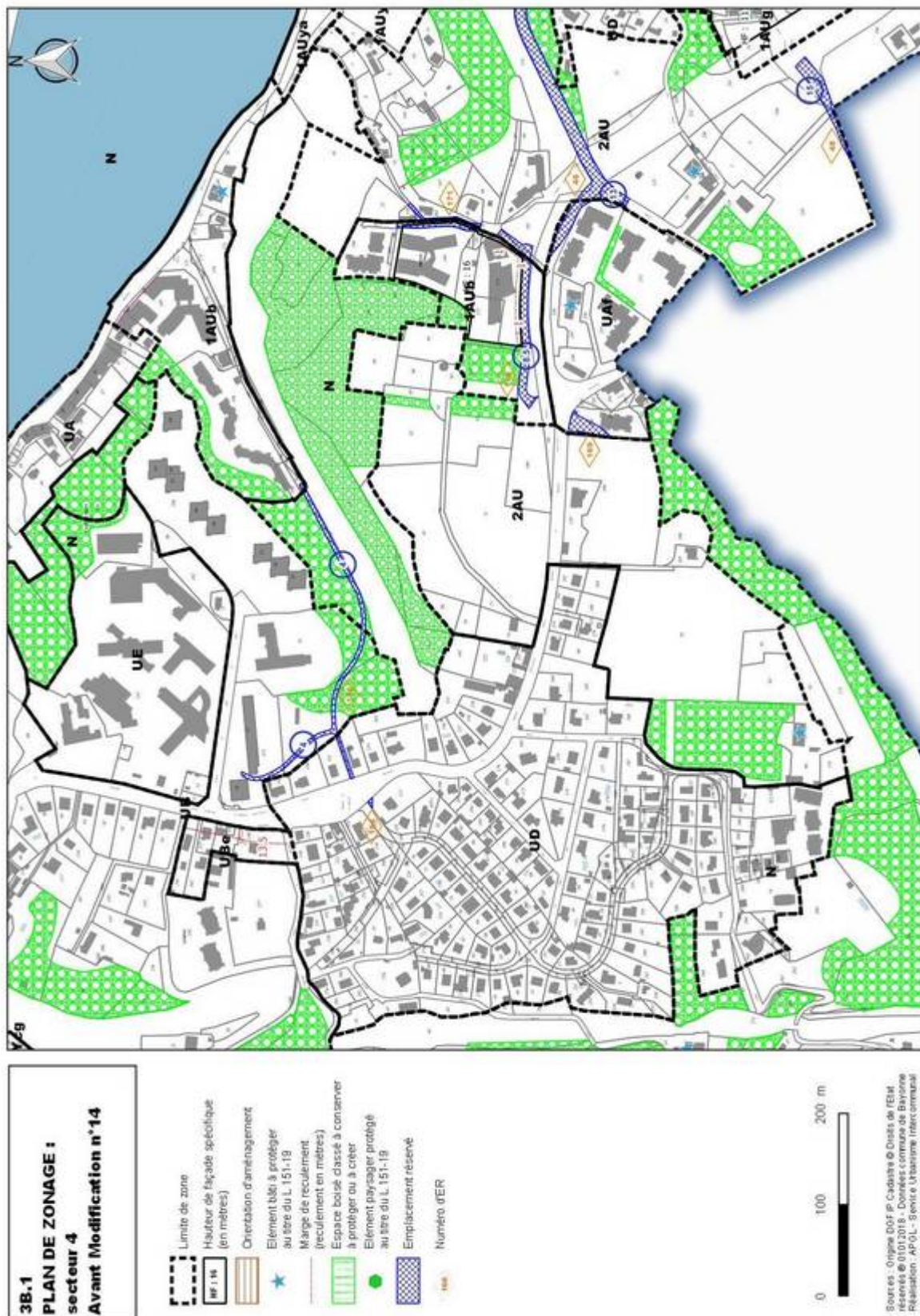
Dans les espaces ou pour les éléments repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (Modification n°10), sont admis uniquement les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.

1Aub 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans Objet. (modification n°10)

2. Les modifications apportées aux documents graphiques du PLU

2.1 Modification du plan de zonage 3B.1 Secteur 4

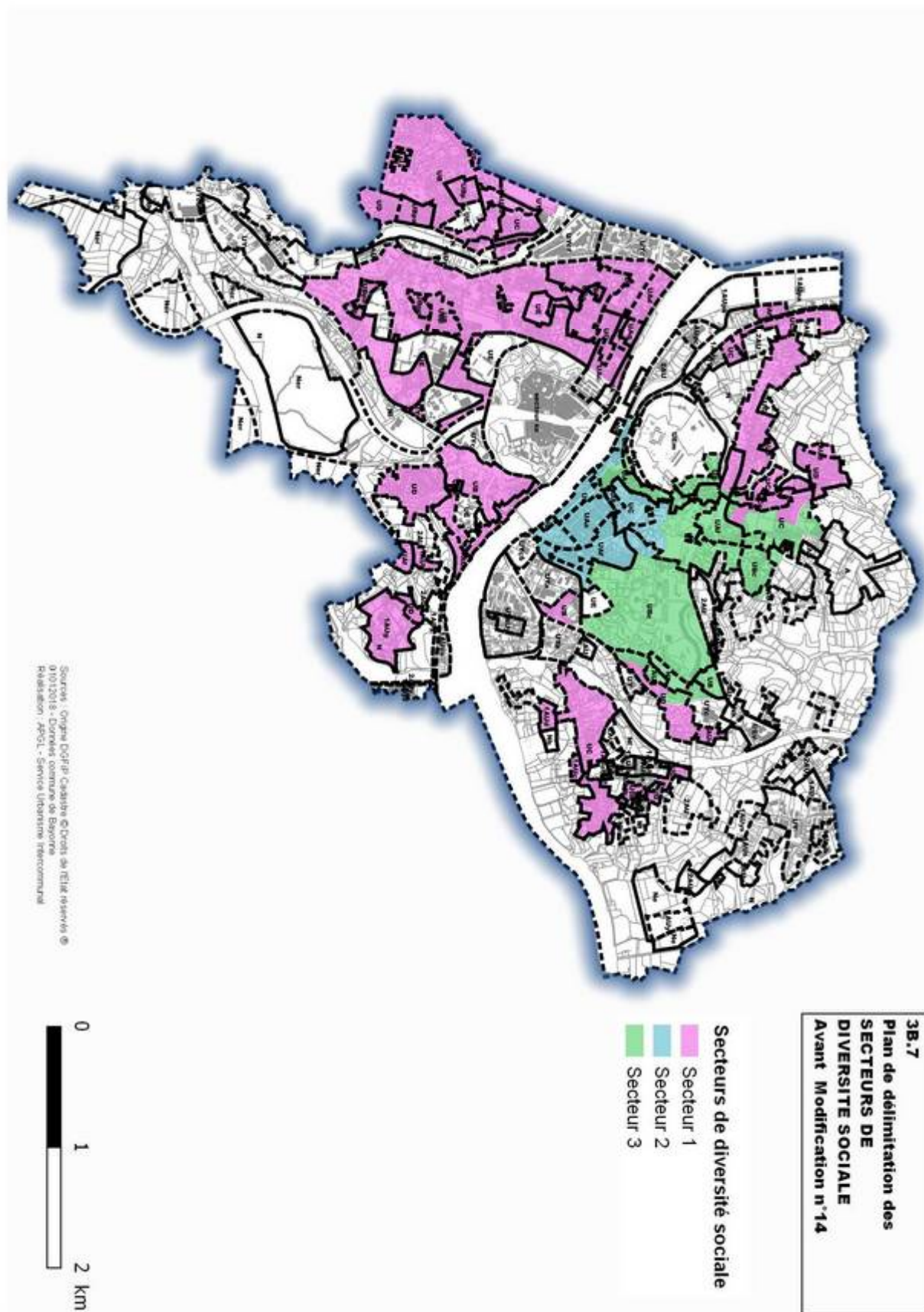


Extrait du plan de zonage 3B.1 secteur 4 avant la modification

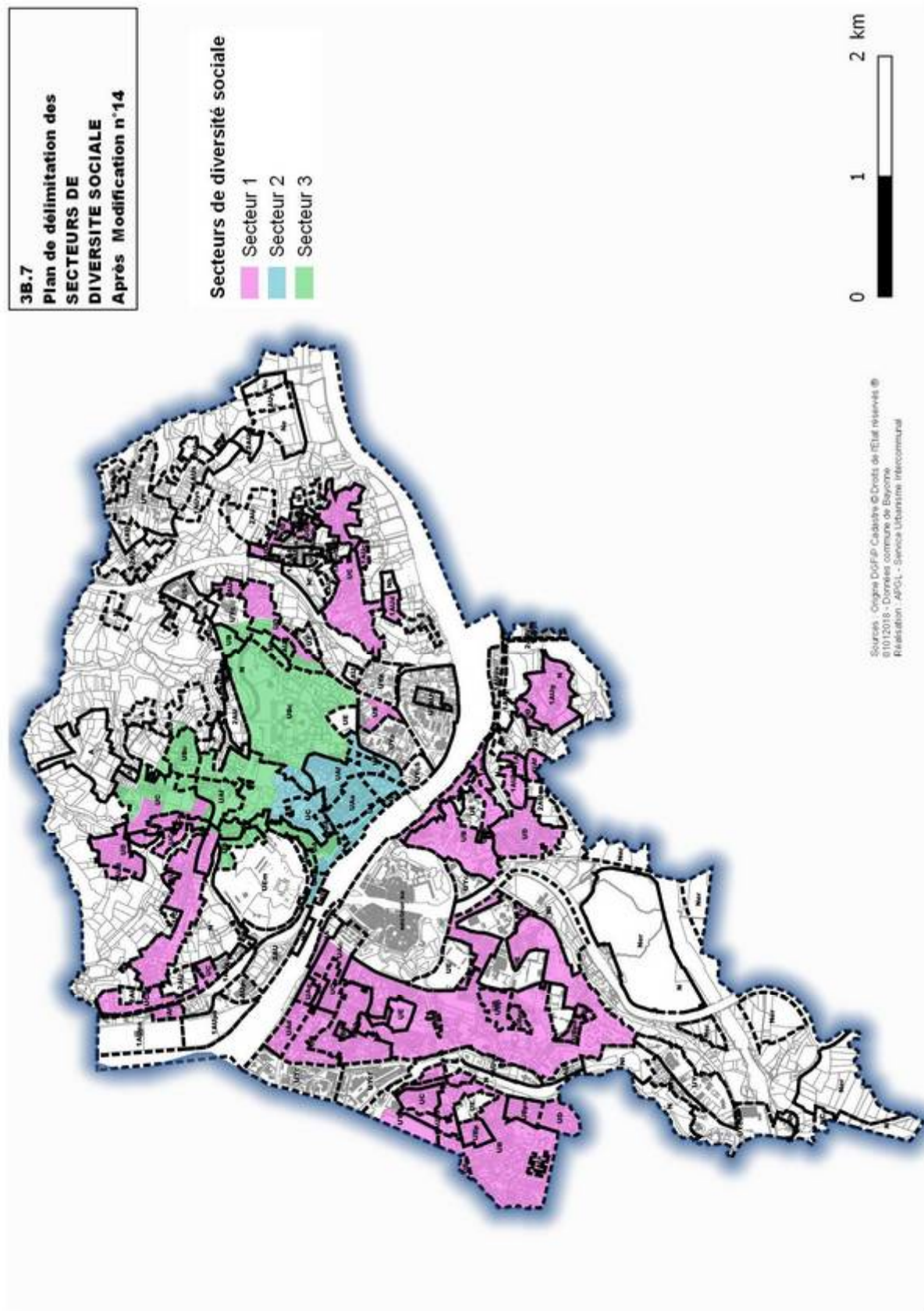


Extrait du plan de zonage 3B.1 secteur 4 après la modification

2.2 Modification du plan de délimitation des Secteurs de Diversité Sociale 3B.7



Extrait du plan de zonage 3B.7 avant la modification

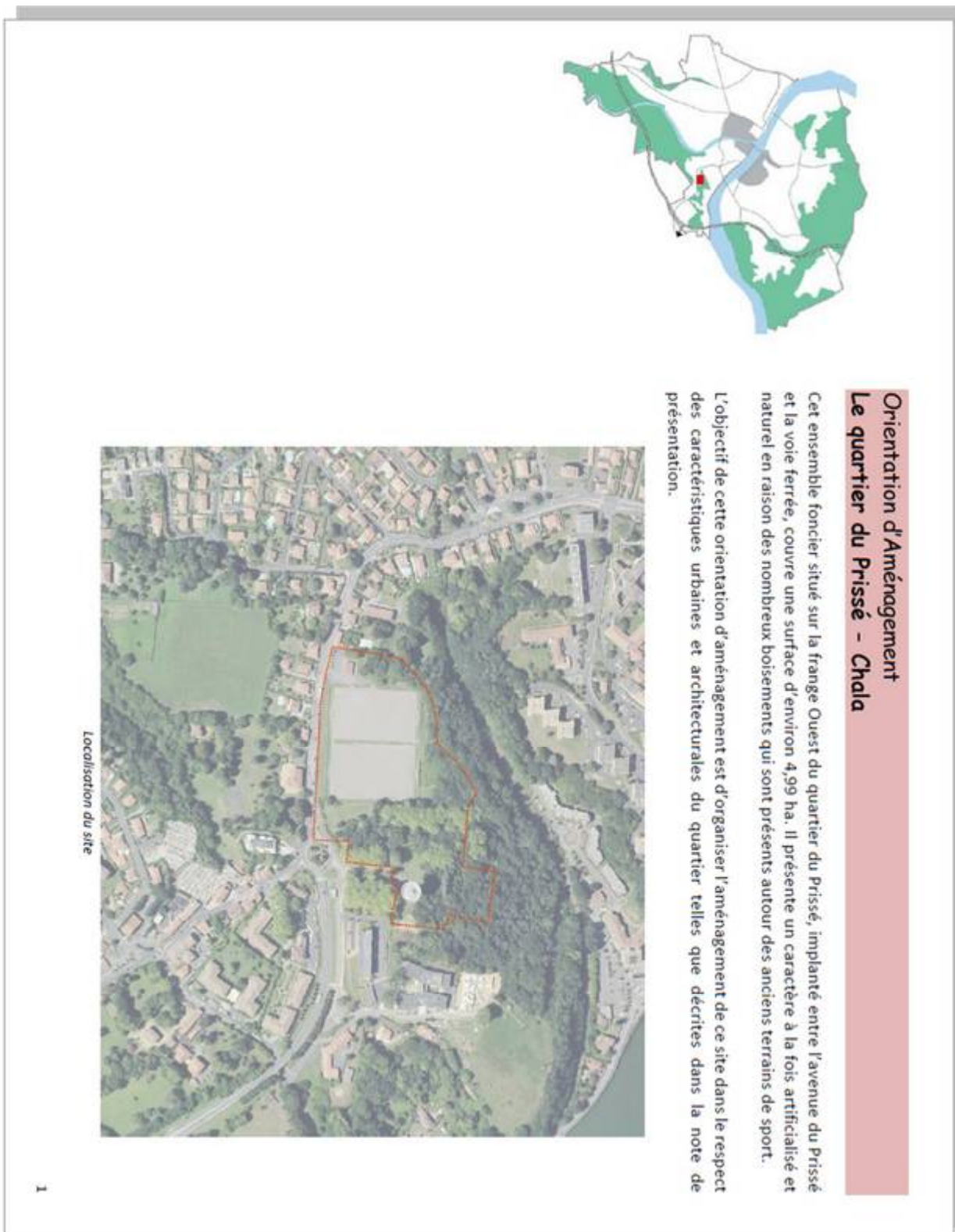


Extrait du plan de zonage 3B.7 après la modification

3. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement (pièce 2B du PLU)

Définition d'une orientation d'aménagement sur le site du Prissé – Chala

Les documents suivants sont ajoutés à la pièce 2B du PLU relative aux orientations d'aménagement (l'orientation d'aménagement figure également en pièce annexe au présent dossier).



1 : Les objectifs

- Préserver le cadre environnemental et paysager pour conforter sa fonction d'écrin de verdure

Préserver la continuité du corridor écologique sur la partie Nord qui longe la voie ferrée jusqu'à l'Adour

Préserver la trame boisée qui constitue un espace d'intérêts écologiques forts et limiter leur fragmentation

Permettre la « renaturation » du site à l'Est en limitant la présence d'espèces horticoles et en accompagnant le retour de boisements mixtes

- Conforter le quartier du Prissé et lui permettre de répondre aux enjeux de l'habitat et de la mixité sociale

Aménager un espace peu valorisé sur ses emprises les plus artificialisées,

Améliorer la présence d'aménités dans le quartier en permettant l'implantation d'activités de commerces et de services de proximité, ainsi que d'équipement de loisirs à destination des jeunes

Répondre aux besoins de logements en visant une production résidentielle de 350/360 logements et en proposant une typologie variée

Rationnaliser l'usage de l'espace en atteignant une densité d'au moins 60 logements/hectare

Améliorer la mixité sociale du quartier en imposant une part d'au moins 25 % d'habitat social et de l'habitat en accession aidée

Intégrer des espaces communs structurants, lieux privilégiés de convivialité et de partage

Organiser les formes urbaines autour d'espaces collectifs structurants à dominante « piéton » et richement plantés.

2 : Les conditions d'aménagements

Prendre en compte la sensibilité des milieux et des espèces naturelles présentes :

- Préserver tous les ensembles boisés présentant un fort intérêt écologique au Nord et à l'Est, des anciens terrains de sports de tout aménagement
- Limiter les contacts directs des constructions avec les boisements attenants et observer un recul de l'urbanisation de 5 m permettant de constituer une bande tampon périmétrique pouvant être végétalisée ou constituée en lisière de boisements mixtes,
- Réduire les risques de nuisances et de perturbation de la faune sylvoicole en limitant la fréquentation des espaces boisés en ne créant pas de nouveaux cheminements et en utilisant ceux déjà existant et en y limitant la présence d'éclairage public
- Favoriser la « renaturation » de l'espace boisée au Nord du château d'eau en y limitant la progression des espèces horticoles au profit d'une densification de boisements mixtes d'espèces locales

Développer l'urbanisation principalement sur l'emprise des anciens terrains de sports :

- Développer une urbanisation sous la forme d'îlot connectés et resserrés autour d'un espace structurant
- Favoriser une distribution des constructions les plus denses faisant varier les hauteurs au sein d'un même îlot selon le contexte d'implantation interne et les conditions de co-visibilité avec l'extérieur,
- Inscrire au sein de chaque îlot à bâtir la présence d'espace vert ou d'îlot végétalisé
- Limiter l'imperméabilisation du terrain pour lutter contre l'augmentation du ruissellement des eaux pluviales, et limiter les surchauffes estivales sur des surfaces minérales aux abords des bâtiments,

Organiser le bâti en tenant compte des vues et de l'ensoleillement :

- Créer des percées visuelles vers les boisements depuis les cœurs d'îlots
- Ouvrir des percées visuelles vers les cœurs d'îlots depuis les voiries ou espaces collectifs
- Proposer des principes d'architecture bioclimatique pour assurer aux habitants un meilleur confort thermique été comme hiver, en combinant architecture et aménagement paysager,
- Orienter, étager et agencer les bâtiments sur les parcelles de façon à ouvrir des vues et des fenêtres sur les horizons et les Pyrénées au Sud.

Pour l'accès au site, la gestion des flux motorisés, la prise en compte des mobilité douces et l'organisation du stationnement, il sera nécessaire de :

- Créer un accès au site se connectant au droit du giratoire de l'avenue du Prissé,
- Réaliser une contre-allée parallèle à l'avenue du Prissé et une voie de desserte en bouclage transformée dans sa partie centrale en un espace de rencontres apaisées des différentes mobilités avec un traitement non routier des aménagements,
- Pourvoir au sein des îlots à bâtir à l'ensemble des besoins en stationnement des véhicules motorisés liés aux logements (hors places visiteurs) en l'intégrant aux futurs bâtiments ou sous les espaces communs,
- intégrer aux nouvelles voiries des équipements pour les cheminements doux (piétons et cyclables),
- élaborer un réseau de voiries internes qui desserve chaque îlot en évitant les voies en impasse au profit d'une structuration en bouclage.

Prissé-Chala : l'orientation d'aménagement – les conditions d'aménagements

Thématiques	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit-être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
Circulations, voirie et stationnement	<ul style="list-style-type: none"> Opérer un traitement de l'emprise des voies respectant les principes des profils et implantations proposés Mettre en œuvre la distinction des flux automobiles et piétons (à l'exception d'une zone de rencontre) Traiter le stationnement privé lié aux logements (hors places visiteurs) en ouvrage dans les îlots à bâtir 	<ul style="list-style-type: none"> Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif Favoriser le long des voies ou espaces collectifs des aires de stationnement en surface en matériaux perméables
Forme urbaine, type du bâti	<ul style="list-style-type: none"> Ménager des percées vers les cœurs d'îlots depuis les voiries ou espaces collectifs Introduire une variation des densités bâties (forme et hauteur du bâti) au sein de chaque îlot Introduire des formes urbaines et architecturales favorisant des relations douces avec le paysage environnant et évitant les vis-à-vis Proposer des projets à l'îlot répondant aux principes architecturaux et paysagers annexés à l'OA 	<ul style="list-style-type: none"> Le tracé des îlots à bâtir reporté sur le plan est indicatif Favoriser une orientation bâtie Nord/Sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver
Insertion paysagère et environnementale, gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> Planter des arbustes et des arbres d'essences locales sur les espaces libres non bâtis (hors voirie et secteur de forte sensibilité écologique) Gestion des eaux pluviales et des espaces de pleine terre à l'échelle de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> Le tracé des espaces verts et bandes paysagères est indicatif dans le respect des épaisseurs indiquées en légende Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes et recul de l'urbanisation Une aire de jeux pourra être réalisée

3 : Le schéma d'aménagement



4. Complément au rapport de présentation du PLU au titre de l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme

Insertion en préambule :

La Ville de BAYONNE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 25 mai 2007. Ce document a, depuis, fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- *trois procédures de révision simplifiée approuvées le 30 juin 2009 ;*
- *douze procédures de modification approuvées 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 et le 10 mars 2018 ;*
- *sept procédures de modification simplifiée approuvées les 27 juillet 2009, 23 avril 2010, 15 février 2013, 27 septembre 2013, 15 juin 2016, 21 décembre 2016, 17 juin 2017 ;*
- *trois procédures de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec des projets d'intérêt général, approuvées les 13 août 2010, 18 décembre 2010 et 23 septembre 2015.*

Le 2019, le Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque a approuvé la modification n°14 du PLU qui a eu pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la partie Nord de la zone 2AU du Prissé, située avenue Duvergier de Hauranne, pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement consistant en la réalisation d'un quartier d'habitat mixte avec équipements.

5. Les modifications apportées aux autres pièces du PLU

Aucune modification n'est apportée aux autres pièces du PLU.