

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Il s'agit du secteur de Bayonne, zone d'urbanisation destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des quartiers tel que défini dans le schéma d'orientations particulières, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

La commune souhaite s'inscrire dans une réflexion durable, la maîtrise de son développement est un enjeu majeur. Actuellement la zones 1AU définie dans le cadre du PLU est desservie par les réseaux (voies publiques, eau, électricité, assainissement) cependant, la station d'épuration nécessite une augmentation de sa capacité. Afin d'assurer la concordance de l'urbanisation de la zone 1AU avec la capacité de la station, la commune a souhaité phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU du PLU. La zone 1AU ne pourra donc être urbanisée qu'après agrandissement de la station d'épuration selon l'échéancier suivant :

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU « Château de Camarsac » et 1AU « Bayonne »	
Site concerné	Condition d'équipement
1AU « Bayonne »	<b>A partir de 2015</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Agrandissement de la station d'épuration</li><li>- Requalification du Chemin gris pour désenclavement</li></ul>

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

### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - D'habitation dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article 1AU2
  - Agricole ou forestier,
  - Industriel,
  - Hôtelier
  - D'entrepôt,
  - Artisanal ;
- Toute construction dans le périmètre risque mouvement de terrain repéré au plan de zonage ;
- Les groupements de construction à usage d'activités ;
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements ne répondant pas à des impératifs techniques pour l'intérêt général ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières ;
- Les dépôts de matériaux inertes, déchets, véhicules hors d'usage, non autorisés ;

### Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise de manière coordonnée à l'échelle des secteurs présentés dans le document d'orientations particulières d'aménagement du PLU et en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation :
  - Soit sous la forme d'une opération d'ensemble s'inscrivant dans un schéma d'organisation sur l'ensemble du secteur concerné,
  - Soit sans faire l'objet d'une organisation d'ensemble mais sans compromettre pour autant l'urbanisation de l'ensemble du secteur (desserte, accès aux terrains non urbanisés...).
- Dans le respect de l'application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme :
  - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre;
  - la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :
    - des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme,
    - de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
    - de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel,

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 1AU 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

**Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :**

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La largeur minimale de la chaussée est fixée à 5m sans dépasser 8m d'emprise totale.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum de 2m, ainsi que l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Toute voie cycliste doit garantir une emprise minimum de 1m à sens unique et 2m à double sens.

L'ensemble des voies créées doivent par ailleurs :

- ✓ permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
- ✓ permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse comportant à leur extrémité une emprise de retournement, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 12 m de rayon et dont l'emprise de la chaussée permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

### **Article 1AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1] Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2] Assainissement – eaux usées**

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

### 3] Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux prévus à cet effet.

#### **Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent:

- être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer,
- être implantées en retrait d'au moins 10m du Chemin du Gris,
- être implantées en retrait d'au moins 3m lorsqu'il s'agit de piscines,
- respecter les marges de reculement figurant aux schémas d'orientations particulières.

Les piscines (enterrées ou non) ne pourront pas être implantées dans la bande comprise entre la construction principale et l'alignement.

Des implantations différentes pourront être prévues :

- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des équipements publics.
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble concernant au moins 5 logements (lotissement, groupe d'habitations, etc...) ou lorsque le projet intéresse la totalité un îlot, des dispositions différentes peuvent également être autorisées.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (projet de type HQE, construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement...).

Ces règles s'appliquent également :

- Aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

#### **Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantations suivantes s'appliquent aussi bien sur des parcelles en indivision que sur des parcelles créées à l'occasion d'un lotissement. Ainsi, ces règles sont applicables entre les différents lots composant le lotissement ou l'opération groupée nécessitant un redécoupage parcellaire.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre continu, semi continu ou discontinu.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Les piscines (enterrées ou non) ne pourront pas être implantées dans la bande comprise entre la construction principale et la limite séparative et devront respecter un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des équipements publics.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (projet de type HQE, construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement...).

Ces règles s'appliquent également :

- Aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

### **Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres. Cette distance est réduite à 3m lorsqu'il s'agit de piscines.  
Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (projet de type HQE, construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement...).

Ces règles s'appliquent également :

- Aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

### **Article 1AU9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface de la parcelle constructible.

### **Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée 7 mètres à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 7 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

### **Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Une attention particulière devra être apportée à l'insertion de ce bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.
- Selon la situation de ces constructions par rapport au bâti ancien, des exigences particulières pourront être formulées en ce qui concerne la nature des matériaux apparents en façades tels que : enduits grattés à la chaux ou tuiles canal de récupération pour les couvertures, ou tuiles canal ton « vieilli » et enduits grattés teintés dans la masse ou blocs d'agrégats de calcaire pris en compte comme matériaux de substitution.
- La coloration de ces bâtiments (menuiseries, volets, revêtements muraux, couvertures,...) devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel.
- La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 35m.
- L'installation d'antennes de réception satellitaire, d'unités extérieures de système thermo dynamique (climatiseurs, pompes à chaleur...) est soumise à l'application de l'article R 421-17 a) du Code de l'urbanisme concernant les déclarations préalables de travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur des façades. Ces éléments devront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet de mesures d'intégration esthétique spécifiques présentées à l'aide de documents graphiques lors de la demande d'autorisation.
- Les panneaux solaires doivent s'intégrer au plan de la toiture.
- Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées :
  - soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 mètre,
  - soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, la hauteur totale n'excèdera pas 1,80 mètres.
  - soit d'une haie végétale, il sera préféré les haies vives d'espèces locales et variées.
- Les clôtures en maçonnerie le long des voies et emprises publiques seront réalisées en harmonie de couleur avec les constructions principales

## **Article 1AU 12 : Obligation en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement, est de 25m<sup>2</sup>, y compris les circulations dans le parking.

Il est exigé :

- 1,5 places par logement situé dans un immeuble collectif
- 2 places par habitation individuelle.

Pour toute construction nouvelle comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage. Il est exigé un minimum de 1 place pour 40m<sup>2</sup> de SHON.

## **Article 1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour toutes nouvelles constructions, 40 % du terrain au minimum doit être laissé en espace libre (sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

80 % minimum des superficies obtenues par l'application des pourcentages d'espace libre doivent être en pleine terre et traitées en espace vert.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de moyen développement, à raison d'un arbre toutes les 3 places.

Pour une opération d'ensemble générant plus de 5 logements, il est fait obligation de réaliser des espaces communs à tous les logements (espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements...), représentant au moins 20 % de la superficie du terrain, dont la moitié d'un seul tenant. Ces espaces entreront dans une composition intelligente de l'espace public.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Des chemins piétons et cyclables sont conseillés pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

## **Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)**

Le COS maximal fixé est de 0,3.