



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°15

### 2 – PIECES MODIFIEES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 19 juin 2021 approuvant la modification n°15 du Plan Local d'Urbanisme



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](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



## Table des matières

---

<b>1. Les modifications à apporter au titre 3 du règlement du PLU relatif aux dispositions applicables aux différentes zones .....</b>	<b>3</b>
1.1 Modification du préambule de la zone 1AUs.....	3
1.2 Modification de l'article 2 de la zone 1AUs .....	4
1.3 Modification de l'article 3 de la zone 1AUs .....	5
1.4 Modification de l'article 6 de la zone 1AUs .....	7
1.5 Modification de l'article 7 de la zone 1AUs .....	9
1.6 Modification de l'article 10 de la zone 1AUs .....	10
1.7 Modification de l'article 11 de la zone 1AUs .....	13
1.8 Modification de l'article 12 de la zone 1AUs .....	17
1.9 Modification de l'article 13 de la zone 1AUs .....	21
<b>2. Les modifications à apporter aux documents graphiques du PLU (Plan de zonage 3B1 secteur 1) .....</b>	<b>23</b>
2.1 Les modifications apportées à la zone 2AUy .....	23
<b>3. Les modifications à apporter aux orientations d'aménagement (pièce 2B du PLU).....</b>	<b>25</b>
3.1 La définition d'une orientation d'aménagement dans le quartier du Séqué.....	25
<b>4. Les modifications à apporter au rapport de présentation du PLU .....</b>	<b>31</b>
4.1 Les indications à ajouter en préambule du rapport de présentation .....	31
<b>5. Les modifications à apporter aux autres pièces du PLU .....</b>	<b>32</b>

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

---

## 1.1 Modification du préambule de la zone 1AUs

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

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUs**

#### Caractère de la zone

**La zone 1AUs** recouvre des terrains pas encore urbanisés et insuffisamment équipés.

L'urbanisation de cette zone est conditionnée d'une part à la réalisation des équipements nécessaires à sa desserte, correspondant à sa capacité potentielle d'accueil et, d'autre part, à la mise en œuvre des opérations dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Elle est destinée à accueillir de l'habitat, des équipements collectifs, des commerces et services de proximité.

Le document 3-B.4 précise la localisation des secteurs constructibles ainsi que celle des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, des principaux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

***La zone 1AUs comprend un secteur 1AUsa situé au croisement entre le chemin Loustaounaou et la rue Armand David, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement (OA) site du Séqué 3.***

## 1.2 Modification de l'article 2 de la zone 1AUs

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

### 1AUs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

#### Sont admises, dès lors :

- a. qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement d'ensemble;
- b. et que la desserte en équipements internes (voirie, accès et réseaux) existante ou programmée est suffisante au regard de l'opération projetée ;
  - les constructions à destination :
    - d'habitation;
    - de commerce de détail ;
    - d'hôtellerie ;
    - de bureaux et services ;
    - de stationnement ;
    - d'équipements d'infrastructure ou de superstructure de service public ou d'intérêt collectif ;
  - 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) du Code de l'Urbanisme ;
    - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dans la mesure où la destination n'est pas visée 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 1AUs 3 à 1AUs 14.

~~Pour l'ensemble de la zone 1AUs~~ **Au sein de la zone 1AUs (ZAC du Séqué), hors secteur 1AUsa**, la SURFACE DE PLANCHER maximale autorisée est de **52 000 m<sup>2</sup> dont 45 550 m<sup>2</sup>** pour les constructions à destination d'habitation

#### 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 :

- **en bordure des cours d'eau**, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, admis en application de l'article 1AUs 2, 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.

## 1.3 Modification de l'article 3 de la zone 1AUs

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

### 1AUs 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.
- Les accès directs depuis le chemin de Loustaounaou sont interdits dans le secteur constructible 2 figuré au plan 3B.4. (*modifié le 27 septembre 2013*) **ainsi que dans le secteur 1AUsa.**

#### 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 largeurs de plateforme des voies à créer devront être conformes aux indications portées dans le document graphique 3-B.4 (secteur 1AUs - ZAC du Séqué : plan de localisation des secteurs constructibles et plan des espaces publics, des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts).

En l'absence d'indication, elles auront les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies de plus de 50 mètres de long et desservant plus de 20 logements ou 20 lots à double sens de circulation : (*Modifié le 23 juillet 2010*)
  - largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres ;
  - largeur minimale des espaces libres dont trottoirs : 3 mètres.
- Autres voies :
  - largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres (double sens) et 3,5 m (sens unique) (*Modifié le 23 juillet 2010*)
- Les dimensions ci-dessus définies pourront être réduites :
  - dans des contextes très contraints par 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 1AUsa qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement (modification n°15).**

.../...

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 impasses 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 mètres pourra être imposé) **si ces derniers doivent y accéder.**

## 1.4 Modification de l'article 6 de la zone 1AUs

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

### 1AUs 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 (*hors secteur 1AUsa*)

*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.*

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des « secteurs constructibles » portées au document graphique N°3B.4 (secteur 1AUs - ZAC du Séqué : plan de localisation des secteurs constructibles et plan des espaces publics, des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts).

- Secteur 1

Les implantations sont libres.

- Secteur 2

Voies ou emprises publiques : Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait minimal 12 mètres par rapport à l'axe du chemin de Loustaounaou;  
(modifié le 23 avril 2010)
- à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum des autres voies ou emprises publiques. (modifié le 13 février 2009)

Voies privées : l'implantation est libre.

- Secteur 3:

Voies ou emprises publiques : Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement futur du chemin de Loustaounaou ;
- à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum des autres voies ou emprises publiques.

Voies privées : l'implantation est libre.

- 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 seront limités à 20cm et devront respecter les dispositions du règlement municipal de voirie.

.../...



## **6.2. Dans le secteur 1AUsa :**

**Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des ilots à bâtir figurant dans le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement site du « Séqué 3 » et respecter un recul de 5m minimum par rapport à la rue Armand David et au chemin de Loustaounaou.**

## **6.3 Autres implantations**

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 ;
- pour les équipements d'infrastructure de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux de stockage des ordures ménagères ou des déchets destinés à la collecte qui peuvent être implantés à l'alignement ou dans la bande de retrait ;
- pour permettre la sauvegarde d'arbres ou ensemble végétal de qualité, mettre en valeur une perspective, il pourra être imposé un retrait supplémentaire pouvant aller jusqu'à 10 mètres.
- les dispositifs (type treilles, pergolas...) destinés à masquer les stationnements ainsi que les murets qui peuvent être implantés dans la bande de recul. *(modifié le 27 septembre 2013)*

## 1.5 Modification de l'article 7 de la zone 1AU

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

### **1AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES -**

#### **7.1. Règle générale (*hors secteur 1AUa*)**

Toute construction doit être implantée en limite ou à 1m minimum des limites séparatives  
(modifié le 23 avril 2010)

#### **7.2. Autres implantations**

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 l'implantation dans les marges de reculement définies au 7.1. ci-dessus est admise ;
- les équipements d'infrastructures de services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres ;
- pour 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*)
- pour permettre la sauvegarde d'arbres ou ensemble végétal de qualité, il pourra être imposé une implantation à une distance entre 0 et 10 mètres 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*)

#### **7.3. Dans le secteur 1AUa :**

***Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des ilots à bâtir figurant dans le schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 » et respecter les reculs minima de 15m ou 5m mentionnés sur le schéma d'aménagement de l'OA par rapport aux boisements existants.***

## 1.6 Modification de l'article 10 de la zone 1AUs

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

### **1AUs 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 le secteur 1AU<sub>s</sub>, l'épannelage des constructions devra être compatible avec les indications portées au schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 ».***

#### **10.2. Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique**

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 :  $H \leq L+3$
- Seuls les éléments définis à l'article 1AUs 6.1 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

#### 10.3.1. Modalités de calcul

Les hauteurs sont mesurées :

- **à partir** du niveau du sol naturel apparent existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;  
*Hors secteur 1AUsa*, 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 (*hors secteur 1AUsa*)

Sauf « hauteur de façade spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur des façades d'une construction ne pourra excéder : **13,5 mètres** (*modifié le 23 avril 2010*).

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

Dans le secteur 3 de la Z.A.C. du Séqué figuré au plan 3B.4, la hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder : **15,5 mètres**. (*modifié le 27 septembre 2013*)

##### b. Dans le secteur 1AUsa

*La hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder : 17 mètres.*

*Le long de la rue Armand David au niveau du recul imposé, la hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder 7 mètres.*

*Dans le secteur d'habitat individuel groupé figuré dans le schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 », la hauteur de façade d'une construction ne pourra dépasser 6 mètres.*

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

##### c. Dépassement autorisé sous conditions

Les hauteurs définies ci-dessus peuvent être majorées d'une hauteur maximale de 1,50 mètres 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

##### 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 27 septembre 2013*)
- les lucarnes ;
- les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée
- 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 la façade de la construction :

- de plus de 4 mètres au faîtage *hors secteur 1AUsa,*
- *de plus de 3 mètres au faîtage dans le secteur 1AUsa,*
- 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 (cf. Titre 4, croquis illustratifs).

#### 10.5. 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'infrastructures de services publics ou d'intérêt collectifs en raison de contraintes techniques ou de fonctionnement.
- Dans la limite d'un mètre supplémentaire, les acrotères et dispositifs d'occultation afin de permettre l'installation de complexes d'isolation ou de masquer les dispositifs techniques en toiture. (*modifié le 27 septembre 2013*)

## 1.7 Modification de l'article 11 de la zone 1AUs

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

### **1AUs 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **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...).

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves 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 sauf si ces travaux de terrassement permettent de limiter l'impact visuel des parcs de stationnement

##### **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.

.../...

### 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 que 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 destinée à masquer le matériau d'étanchéité.

Les terrasses et toitures-terrasses végétalisées ainsi que les toitures permettant techniquement le traitement des eaux pluviales sont à privilégier.

.../...

#### **11.2.4** Devantures commerciales et enseignes

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services... 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**

#### **11.3.1** Règles générales

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

Elles devront être constituées :

- soit d'un muret maçonné de 1 mètre maximum de hauteur,
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

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

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.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie (ou de l'emprise publique) ou à partir du niveau du sol avant affouillement et exhaussement liés aux travaux, 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 5 mètres.

La hauteur est limitée à 1,80 mètre.

#### **11.3.2** 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.

Dans les ensembles de logements collectifs, les clôtures pourront être soumises à des dispositions particulières pour préserver des perspectives. Elles pourront être interdites si elles empêchent le passage vers des espaces publics

### **11.4. Locaux et dispositifs techniques (*Modifié le 23 juillet 2010*)**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être soit intégrés au bâti principal soit faire l'objet d'une intégration soignée dans leur environnement.

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

.../...



Les locaux techniques devront être 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 10.3. et ne pas être visibles depuis la voie publique exception faite des dispositifs techniques liés aux énergies renouvelables qui pourront s'inscrire en dépassement dudit gabarit. Leur positionnement devra alors être étudié de manière à limiter leur impact sur le paysage.

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

#### **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 un arbre de hautes tiges pour quatre emplacements. **Dans le secteur 1AU<sub>sa</sub>, les arbres pourront être regroupés au sein de l'opération.**

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

## 1.8 Modification de l'article 12 de la zone 1AUs

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

### 1AUs 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) 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 collectifs de superstructures.

Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant 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'État. 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'État, 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**

##### **- Dans la zone 1AUs (hors secteur 1AUsa) :**

- 1,2 place de stationnement par logement. (*Modifié le 23 juillet 2010*)
- Dans les programmes collectifs :  
10 % des places exigées seront banalisées pour les visiteurs (*Modifié le 23 juillet 2010*)  
50 % au moins des places exigées (hors places banalisées supplémentaires) devront être localisées dans ou sous le volume de la construction ou masquées par un dispositif approprié (pergola, treille...). (*modifié le 27 septembre 2013*)  
Il sera en outre réservé 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour la création d'aires de stationnement des 2 roues et voitures d'enfants.

##### **- Dans le secteur 1AUsa :**

- **1,5 place de stationnement par logement.**
- **Dans les programmes collectifs, ces places devront être localisées dans ou sous le volume de la construction. Il sera en outre réservé 1,5 m<sup>2</sup> 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 4 lots.

**c Foyer-logement** : 1 place de stationnement par chambre.

.../...

### **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 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

### **12.3.3. Constructions à destination de commerce**

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m<sup>2</sup> : 1 place ;
- SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> : 1 place par 50 m<sup>2</sup> ; (modification n°10)

### **12.3.4. Constructions à destination de bureaux et services**

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m<sup>2</sup> : 1 place ;
- SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de (modification n°10)

### **12.3.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

#### **a Équipements d'infrastructures**

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 superstructures**

- 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)

### **12.3.6. 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 (Modifié le 23 juillet 2010)	En épis 45 ° voie circulation	Longitudinale à la voie de circulation
Longueur	5.00 m ou 4.80 m en extérieur et si 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 ou 5.00 m en extérieur ou si la largeur fait 2.50 mètres	4.00 m	-

*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 (modifié le 27 septembre 2013)

Constructions autres qu'habitations : 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)

## 1.9 Modification de l'article 13 de la zone 1AUs

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

### 1AUs 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 SURFACES DE PLANCHER affectées à chaque destination.

- Les espaces libres représentent 30 % au moins de la surface de l'unité foncière. Et ces espaces libres doivent recouvrir 40 % au moins de la surface de la bande de retrait visée à l'article 1AUs 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~~ **6.1**,
- aux unités foncières dont la longueur de façade sur voie est inférieure à 12m. (*modifié le 13 février 2009*)
- ***dans le secteur 1AUsa qui fait l'objet de l'OA site du « Séqué 3 ».***

Si la construction est à destination de commerce, les espaces libres représentent 10% au moins de la surface de l'unité foncière. Et ces espaces libres doivent recouvrir 30% au moins de la surface de la bande de retrait visée à l'article 1AUs 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~~ **6.1** ;
- aux unités foncières dont la longueur de façade sur voie est inférieure à 12 m ;
- ***dans le secteur 1AUsa qui fait l'objet de l'OA site du « Séqué 3 ».***
- En dehors de la bande de retrait imposée à l'article 1AUs 6, ces espaces peuvent être aménagés pour moitié sur dalles, si celles-ci ne se situent pas à plus de 1,20 m 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.*

#### 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 m<sup>2</sup> (cf. document 3C annexes 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 d'une rangée d'arbres de hautes tiges, **sauf dans le secteur 1AUsa qui fait l'objet de l'OA site du « Séqué 3 ».**

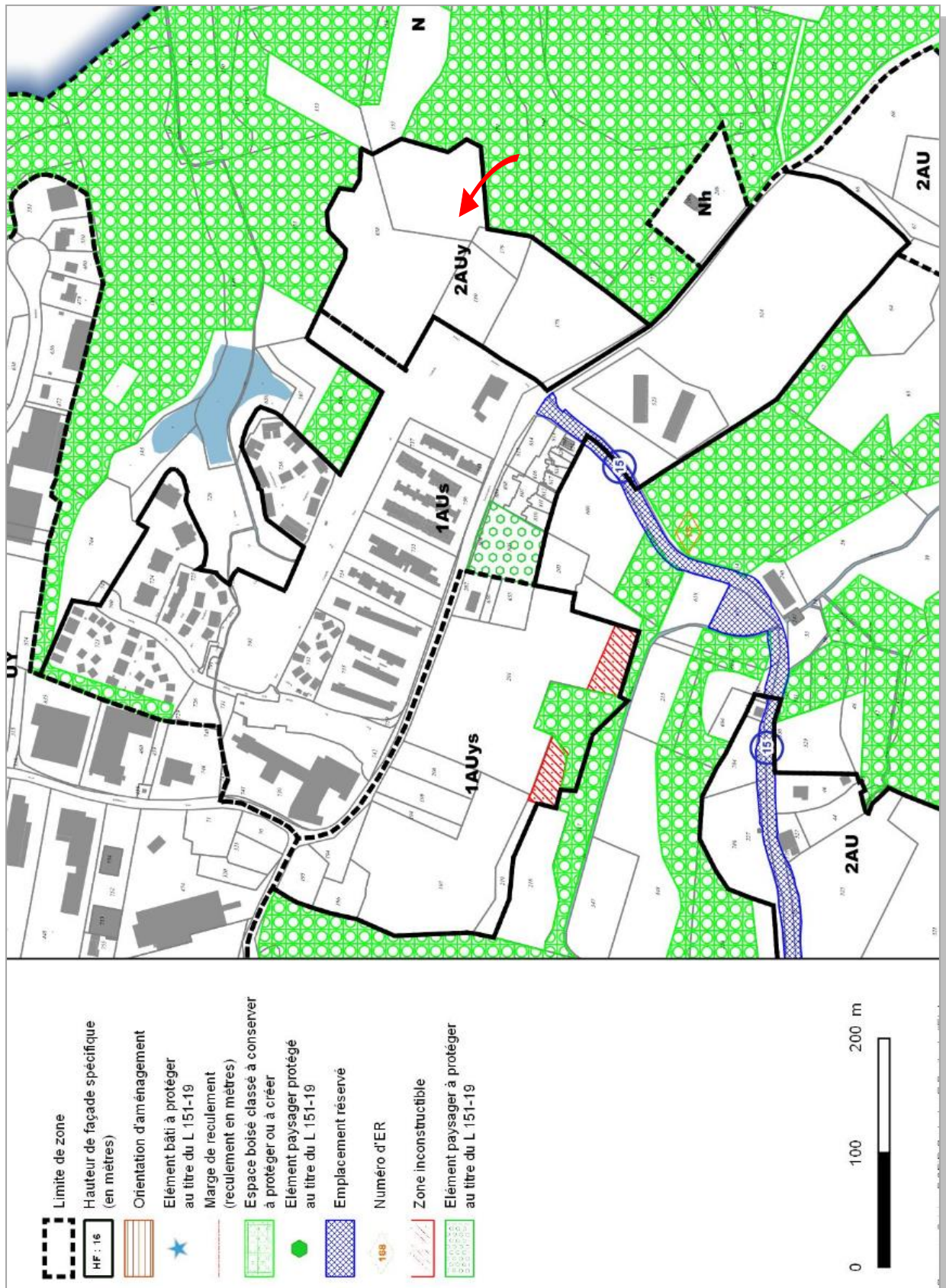
### **13.3. Espaces protégés**

- 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 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.
- **Dans le secteur 1AUsa :**
- Les constructions doivent respecter les reculs minima de 15m ou 5m mentionnés sur le schéma d'aménagement de l'OA site du Prissé par rapport aux boisements existants.**



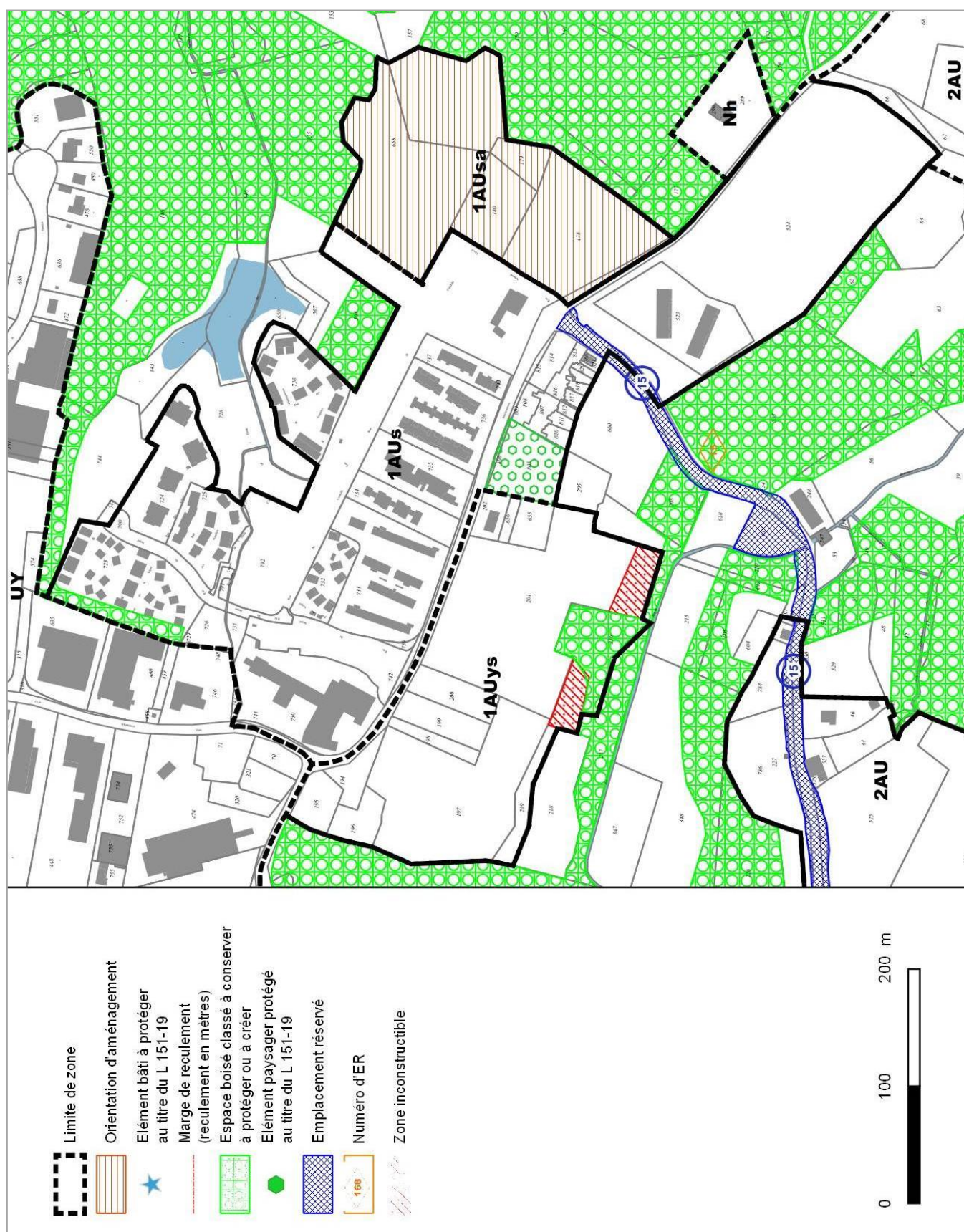
## 2. Les modifications à apporter aux documents graphiques du PLU (Plan de zonage 3B1 secteur 1)

### 2.1 Les modifications apportées à la zone 2AUy



Extrait du plan de zonage avant la modification laissant apparaître la zone 2AUy (flèche rouge).

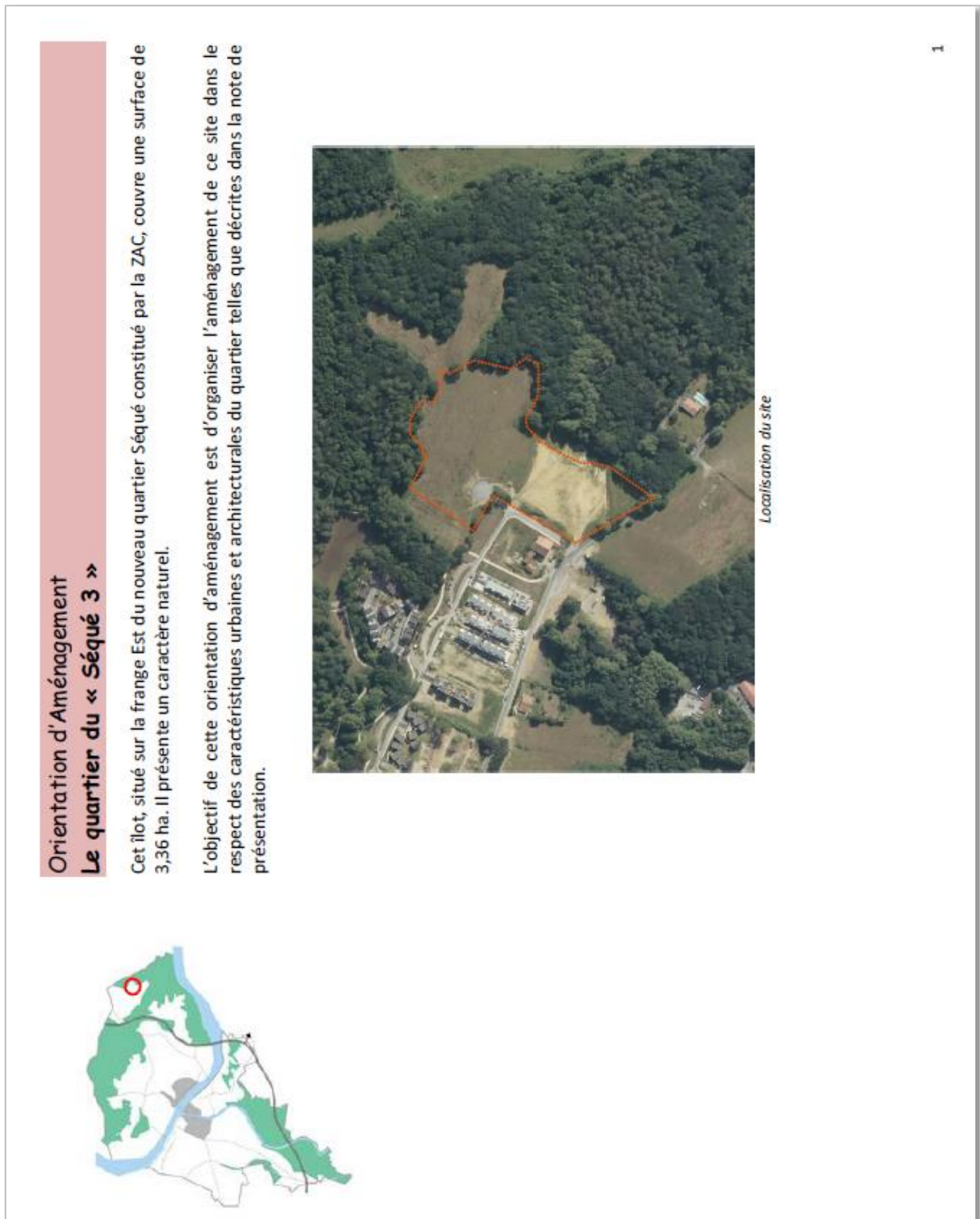




### 3. Les modifications à apporter aux orientations d'aménagement du PLU (pièce 2B)

#### 3.1 La définition d'une orientation d'aménagement dans le quartier du Séqué

Les prescriptions suivantes sont ajoutées à la pièce 2B du PLU relative aux orientations d'aménagement.





## 1 : Les objectifs

### - Renforcer le pôle de quartier du Séqué et « finaliser » la ZAC voisine du Séqué

- Renforcer la mixité des fonctions urbaines en accueillant de l'habitat et des activités de proximité ;
- La réalisation d'environ 190 logements à la fois sous la forme d'habitat collectif et d'habitat groupé ;
- L'accueil d'activités de commerces et de services complémentaires à ceux de la ZAC en rez-de-chaussée des immeubles bordant la rue Armand David,

### - Produire une opération exemplaire qui préserve la qualité des paysages naturels

S'appuyer sur les principes d'aménagement de la ZAC et une implantation des futures constructions adaptée à un contexte paysager de grande qualité :

- préserver les perspectives visuelles depuis le plateau du Séqué vers les boisements Est et Nord, et la vallée de l'Adour en proposant une urbanisation discontinue et aérée, offrant un maximum d'échappées visuelles ;
- assurer la discrétion des futures constructions d'habitat collectif avec des hauteurs maîtrisées et des formes discontinues, modulées selon la topographie du terrain.

### - Tenir compte de la forte sensibilité écologique des boisements de la frange Est et Nord

Veiller à assurer une implantation des bâtis qui limite les contacts directs avec les boisements attenants au Nord et à l'Est et y créer un espace de transition.

## 2 : Les conditions d'aménagements

- Garantir la qualité paysagère du secteur notamment en maintenant des perspectives visuelles selon un axe Sud-Ouest et Nord-Est en s'appuyant sur :
  - o un aménagement des futures constructions en bandes parallèles à cet axe visuel, permettant de garder des échappées entre chaque ligne bâtie et dont chaque espace d'aération pourra être végétalisé ;
  - o une urbanisation en 2 îlots principaux distincts pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions grâce un épannelage des hauteurs :
    - un îlot à bâtir pour de l'habitat collectif sur la moitié Sud, sur le segment entre la rue de Candolle et le chemin de Loustaounaou, afin de garder une structure urbaine dense s'inscrivant dans le prolongement des précédentes opérations du Séqué ;
    - un îlot à bâtir pour de l'habitat individuel groupé au Nord afin d'assurer sa discrétion dans le paysage grâce à une hauteur plus faible que le couvert boisé environnant ;
  - o la constitution d'un espace de transition, voire une coupure végétalisée, d'une quinzaine de mètres entre les deux îlots bâtis afin d'offrir une grande échappée visuelle sur les paysages de boisements et de la vallée de l'Adour en contrebas ;
  
- Conserver les entités naturelles présentant un intérêt pour la faune et la flore locale sur le site ou à ses abords avec:
  - o La préservation des haies arbustives situées au Sud du site ;
  - o La création d'une bande tampon non constructible d'au moins 5 m sur la frange Est qui sera aménagée sur la partie au contact des boisements de chêne sous forme de lisière de boisements mixtes afin de créer une transition avec les boisements attenants,
  - o La préservation du talweg de tout aménagement afin de participer à la gestion des eaux pluviales en contrebas de la partie supérieure aménagée ;

- Pour l'accès au site, la gestion des flux motorisés, la prise en compte des mobilités douces et l'organisation du stationnement, il est envisagé de:
  - o Prolonger la rue Armand David pour desservir la partie haute de l'ensemble foncier et s'appuyer sur cette dernière pour y greffer les nouvelles voiries pour la desserte interne de l'opération
  - o créer des liaisons douces internes permettant de relier les différents secteurs entre-deux et le chemin de Loustaouaou au verger Nord/Est ;
  - o aménager une voie d'accès au verger situé au Nord/Est du site ;
  - o intégrer aux nouvelles voiries des équipements pour les cheminements doux (piétons et cyclables) ;
  - o Intégrer le stationnement aux immeubles collectifs afin de réduire les surfaces imperméabilisées,
  - o La desserte des ensembles collectifs se fera à partir de la rue Armand David en s'y connectant directement
  
- Par ailleurs, le projet s'attachera à :
  - o 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,
  - o Proposer des principes d'architecture bioclimatique pour assurer aux habitants un meilleur confort thermique été comme hiver, en combinant architecture et aménagement paysager,

Les jardins partagés présents sur la partie Nord/Ouest seront conservés voire confortés.

## Séqué : 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
<b>Circulations, voirie et stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérer un traitement de l'emprise des voies respectant les principes de localisation du schéma d'aménagement de l'OA</li> <li>Organiser des liaisons douces entre les différents secteurs de construction et entre le chemin de Loustaunaou et le verger au Nord</li> <li>Dans le secteur d'habitat individuel groupé mettre en œuvre des voiries partagées et paysagées. Traiter les places de stationnement en matériaux perméables</li> <li>Dans le secteur d'habitat collectif, regrouper le stationnement sous les bâtiments (en enterré ou semi-enterré)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> </ul>
<b>Forme urbaine, type du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver des perspectives vers les boisements entre les îlots collectifs</li> <li>Assurer des implantations bâties qui privilégient des percées visuelles</li> <li>Introduire une variation des hauteurs au sein de chaque îlot collectif selon les indications portées dans le schéma d'aménagement de l'OA</li> <li>Introduire des formes urbaines et architecturales favorisant des relations douces avec le paysage environnant et évitant les vis-à-vis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des îlots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>Définir les règles permettant le développement d'une architecture qualitative en adéquation avec les constructions voisines de la ZAC du Séqué</li> <li>Favoriser une orientation bâtie Nord/Sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver</li> </ul>
<b>Insertion paysagère et environnementale gestion des risques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planter des arbustes et des arbres d'essences locales sur les espaces libres non bâtis (hors voirie et secteur de forte sensibilité écologique)</li> <li>Intégrer le principe de gestion des eaux de ruissellement avec la préservation d'espaces de pleine terre sur l'ensemble de l'opération</li> <li>Aménager des espaces et bandes paysagères le long des boisements existants et entre les bâtiments collectifs tel que figuré dans le schéma de l'OA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des espaces verts et bandes paysagères est indicatif dans le respect des épaisseurs mentionnées</li> <li>Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes et recul de l'urbanisation</li> <li>Une aire de jeux pourra être réalisée</li> </ul>



### 3 : le schéma d'aménagement



## 4. Les modifications à apporter au rapport de présentation du PLU

---

### 4.1 Les indications à ajouter en préambule du rapport de présentation

---

Les indications suivantes sont ajoutées au préambule du rapport de présentation, dans la partie relative à l'historique du document d'urbanisme :

(...)

*En 2019, la communauté d'agglomération, devenue compétente en matière de documents d'urbanisme, a procédé, en accord avec la Commune de BAYONNE, à de nouveaux changements sur son document d'urbanisme. Ceux-ci ont visé à faire évoluer le document pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUy, située dans le quartier du Séqué, en cohérence avec les opérations d'aménagement menées dans le cadre de la ZAC dite du Séqué.*

*Les changements ont consisté en la délimitation d'un nouveau secteur 1AU<sub>sa</sub> aux documents graphiques de zonage, en la modification du règlement de la zone 1AU<sub>s</sub> et en la mise en place d'une orientation d'aménagement dénommé « le quartier du Séqué 3 ».*

*Ces changements ont pu être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.*



## 5. Les modifications à apporter aux autres pièces du PLU

---

Aucune modification n'est à apporter aux autres pièces du PLU.