

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET DU SEQUE 4

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
EN COMPATIBILITE DU PLU

B - Dossier de mise en compatibilité

Projet pour avis de l'autorité environnementale et notification aux personnes publiques associées



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

Table des matières.....	3
1. L'objet de la mise en compatibilité du PLU.....	4
2. le contenu des modifications a apporter au pLU	5
3. les pièces du PLU à modifier	7
3.1. Modification à apporter au P.A.D.D. - 1er principe - Orientation 1 (page 4).....	7
3.2. Modifications à apporter au règlement graphique	12
3.3. Modifications à apporter au règlement écrit concernant l'ajout d'un secteur 1AUsb à la zone 1AUs	13
1. Les modifications à apporter aux orientations d'aménagement du PLU (pièce 2B).....	26
3.1 La définition d'une orientation d'aménagement dans le quartier du Séqué	26
2. Les modifications à apporter au rapport de présentation du PLU	34
4.1 Les indications à ajouter en préambule du rapport de présentation	34
3. Les modifications à apporter aux autres pièces du PLU	34

1. L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

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 ;
- dix-sept 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, 10 mars 2018, 9 novembre 2019, 14 décembre 2019 et 24 septembre 2022 ;
- huit 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, 18 décembre 2021 ;
- quatre procédures de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec des projets d'intérêt général, approuvées les 13 août 2010, 18 décembre 2010, 23 septembre 2015 et 2 octobre 2021.

Par ailleurs, l'Agglomération Pays Basque poursuit la procédure d'élaboration du PLU intercommunal lancé par l'ancienne Agglomération Côte Basque Adour le 4 mars 2015 sur le territoire des communes de Bayonne, Biarritz, Anglet, Bidart et Boucau.

Aujourd'hui, pour entretenir la vocation résidentielle du secteur du Séqué et y développer une offre de logements sociaux, objet de la présente Déclaration de Projet, il est nécessaire de procéder à une nouvelle évolution du PLU, sans pouvoir attendre l'approbation du PLU infracommunautaire en cours d'élaboration.

De manière synthétique, afin de renforcer l'offre en logements sociaux sur le secteur du Séqué, il convient :

- De ne plus identifier dans le P.A.D. le secteur du Séqué comme faisant partie des nouveaux sites de développement économique
- d'adapter le règlement graphique (passage de la zone 1AUYs à 1AUsb – passage de la zone 1AUYs à N pour la partie Sud, en partie boisée, faisant l'objet d'un classement en EBC et d'une zone inconstructible dans le PLU actuellement en vigueur) ;
- de définir le règlement écrit de ce nouveau secteur 1AUsb ;
- d'intégrer une orientation d'aménagement sur l'ensemble du périmètre touché par les évolutions de zonage.

Pour procéder à ces évolutions, il a été engagé, par délibération du conseil communautaire en date du 4 février 2023, une procédure de déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme tel que défini à l'article L153-54 du code de l'urbanisme.

Outre le présent dossier de mise en compatibilité du PLU qui expose les changements qu'il est nécessaire d'apporter à certaines pièces du PLU en vigueur, le dossier comprend une notice de présentation du projet (cf. volume A) et des annexes (C).

2. LE CONTENU DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

LES JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU P.A.D.D., DU ZONAGE ET DES REGLES ECRITES

Plan Local d'Urbanisme de la commune Bayonne actuellement opposable inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans l'axe 1 de son 2ème principe l'objectif de « Dynamiser la politique d'accueil résidentiel au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la Ville ».

Pour le quartier du Séqué, cela se traduit par « une opération de mixité urbaine en lien avec un développement résidentiel » : les opérations du Séqué 1 initiées en 2009, du Séqué phase 2 (terra arte accordé en 2014, Oréka accordé en 2017), et de la future opération Séqué 3 participent et participeront de cet objectif et répondent aussi au sous-objectif de « promouvoir de nouvelles formes d'habitat plus économes en ressource foncière ».

L'objectif de développer une offre « d'accueil résidentiel au service d'une plus grande mixité sociale » reste d'actualité : les objectifs inscrits au Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le Conseil Communautaire du 2 octobre 2021 pour la période 2021-2026, à savoir produire 35% de logements sociaux par an dans la production annuelle, ne sont pas atteints avec les seules servitudes de mixité sociales inscrites au PLU en zone urbaine. Les demandes en logements locatif sociaux et d'accession à prix abordables pour les revenus intermédiaires se font pressantes à l'échelle locale mais aussi communautaire. Pour répondre en partie à ces besoins, la Ville souhaite orienter la zone classée aujourd'hui 1AUys vers la destination d'habitat pour continuer à développer cette offre sur la commune centre.

Aujourd'hui, le quartier du Séqué a une dominante résidentielle en cours de diversification avec la maison de quartier, des cellules commerciales et services existantes et à venir via l'opération du Séqué 3. Le secteur bénéficie de nombreux atouts favorables à l'habitat et à une vie de quartier apaisée : espaces naturels, déambulation, services et associations de quartier.

La Ville souhaite entretenir la vocation résidentielle du Séqué qui s'est construite depuis 2009, autour de la centralité de la maison du Séqué, tout en favorisant l'installation de services d'intérêt collectif, compatibles avec l'habitat (services de petite enfance comme une crèche, bureaux, tiers-lieux comme un espace de coworking)).

Enfin, le site constitue la possibilité pour la commune de produire du logement pour répondre aux besoins en logements social et accessibles et pour répondre aux objectifs inscrits au PLH.

Or, au PADD du PLU approuvé en 2007, ce secteur (Séqué 4) a été destiné à une vocation économique : l'axe 1 du 1er principe du PADD prévoit « une opération de mixité urbaine en lien avec le développement d'un site économique à forte valeur qualitative ». A ce jour, la destination purement économique n'est plus cohérente avec l'avenir envisagé pour le quartier et sa finalisation ; cette destination économique est dorénavant orientée vers les secteurs de St Etienne Deyris, dont l'opportunité est étudiée par l'Agglomération Pays Basque (étude Cadran Nord Est en cours).

Ainsi, le PLU de la commune de Bayonne doit être modifié afin d'inscrire ce changement de destination (économique vers résidentiel) sur ce dernier quartier du Séqué voué à une urbanisation future.

Au vu du projet, il y a ainsi lieu de mettre en compatibilité les dispositions suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- le P.A.D.D. (suppression au 1^{er} principe_ Orientation 1, et 2ème principe_ orientation 1, l'identification du secteur du Séqué en tant que site de développement économique)
- le règlement graphique (pièce 3B1 secteur 1) ;
- le règlement écrit (pièce 3A) ;
- les orientations d'aménagement (pièce 2B) ;
- le rapport de présentation.

Les parcelles concernées par la présente mise en compatibilité du PLU sont actuellement classées en zone 1AUys. Il est proposé de les classer en 1AUsb, hormis pour la partie Sud ; pour cette partie Sud, en partie boisée, jouxtant le ruisseau des Anges et faisant l'objet d'un classement en EBC et d'une zone inconstructible dans le PLU actuellement en vigueur, il est proposé un reversement en zone N.

Il convient donc de modifier le zonage (pièce 3B1 secteur 1) afin de classer :

- en zone 1AUsb les parcelles cadastrées section AK n°194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 (partie), 202, 219, 655, 656 ;
- en zone N les parcelles cadastrées section AK n°216, et 201 (partie)

L'objectif étant de mettre en œuvre un projet d'aménagement visant des formes urbaines plus économes en ressource foncière, il convient de créer un nouveau secteur, dénommé 1AUsb, à la zone 1AU. De plus, le secteur 1AUys est réduit pour correspondre à l'emprise du projet, et pour préserver les espaces rendus en zone naturelle (ruisseau des Anges).

En effet, les règles du secteur 1AUs délimité sur les opérations dites « Séqué 1 et 2 » et du secteur 1AUsa, pour l'opération du « Séqué 3 » ne permettent pas de concevoir une forme urbaine compatible avec les exigences du site (pente, vue sur les Pyrénées) et à haute qualité environnementale recherchée au PADD. Il est pour cela nécessaire de modifier le règlement de la zone 1AU de la manière suivante :

- le chapeau de zone afin de préciser la vocation de ce nouveau secteur 1AUsb,
- la modification des articles 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13.

INTEGRATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Conformément au code de l'urbanisme, une orientation d'aménagement vient encadrer les principes de composition urbaine retenus sur le site 1AUsb, afin de garantir la bonne intégration du projet au site.

COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le volume A (Notice de Présentation) vient compléter le rapport de présentation du PLU de Bayonne.

3. LES PIÈCES DU PLU A MODIFIER

3.1. MODIFICATION A APPORTER AU P.A.D.D.

3.1.1. – MODIFICATION A APPORTER AU SCHEMA DU P.A.D.D.

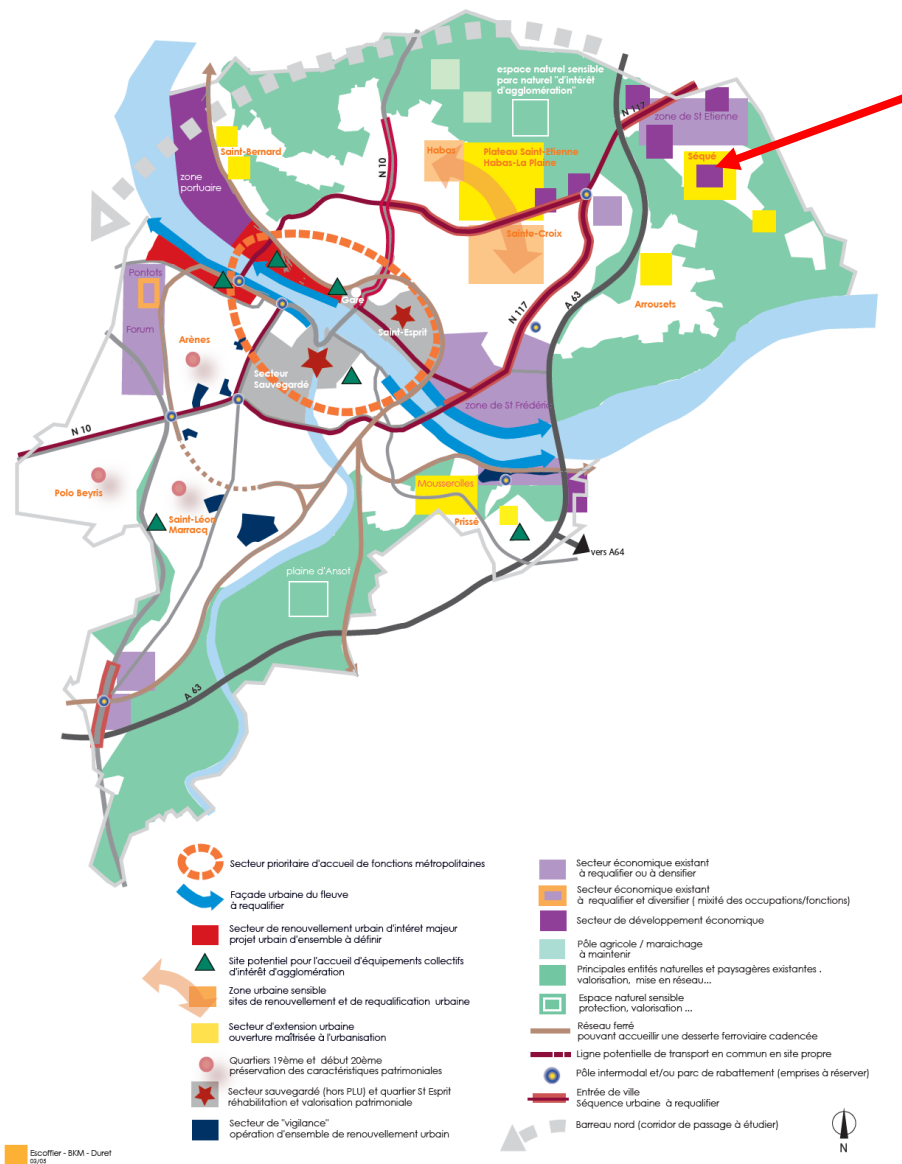


Schéma du PADD du PLU en vigueur avant la MECDU

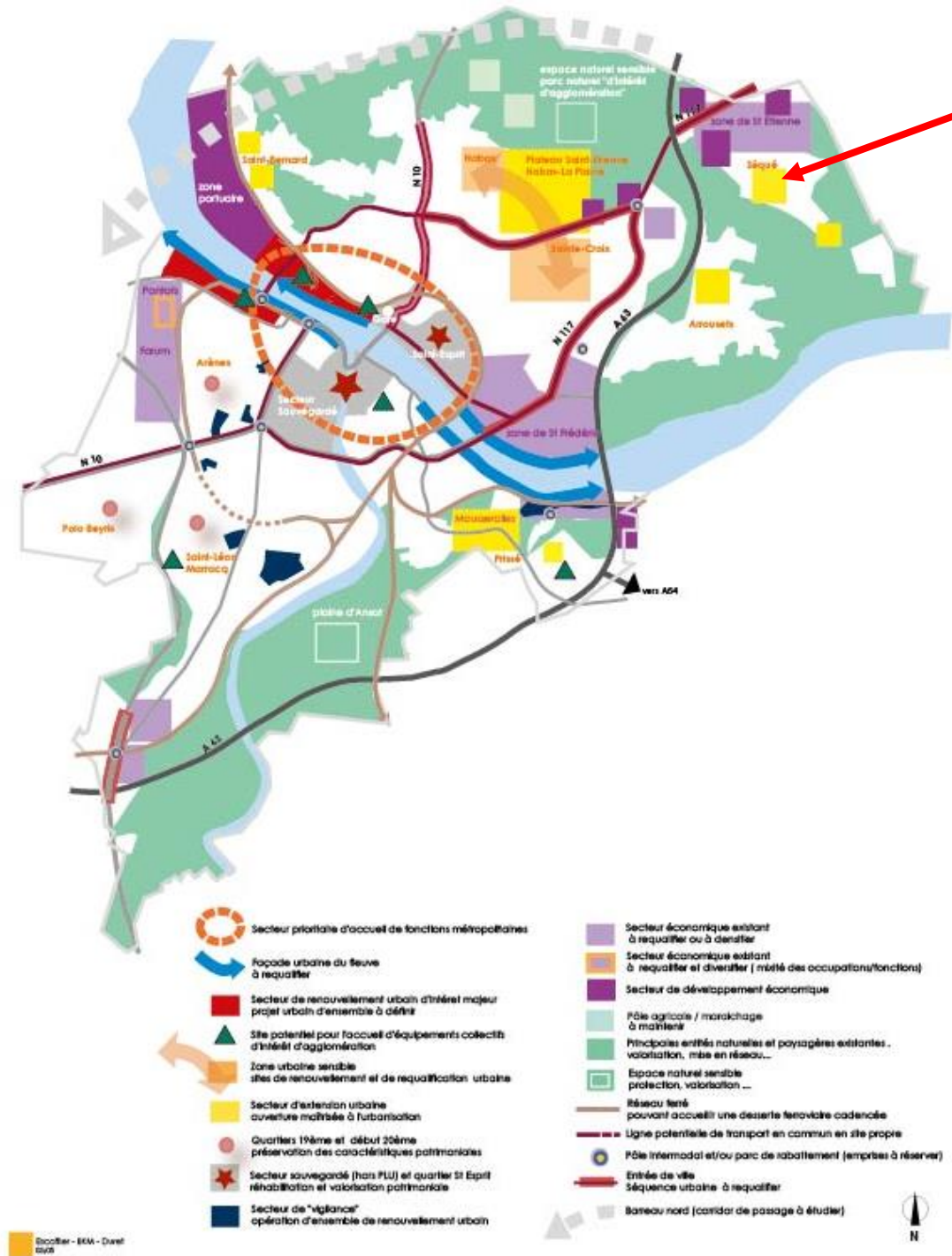


Schéma du PADD du PLU en vigueur après la MECDU. Source : APGL, SITU.

3.1.2. MODIFICATION A APPORTER AU P.A.D.D. - 1ER PRINCIPE - ORIENTATION 1 (PAGE 4)

Les indications barrées et de couleur **bleu** sont supprimées.

1^{er} principe : Affirmer les fonctions de centralité de Bayonne à l'échelle du bassin de vie élargi qu'elle polarise

Orientation 1 Placer l'économie et l'emploi au cœur de la stratégie de développement de Bayonne

Orientation 2 Affirmer une politique active en matière de grands équipements

Orientation 3 Renforcer l'accessibilité à la ville depuis les grandes infrastructures de déplacement et favoriser la multi-modalité

1 – Placer l'économie et l'emploi au cœur de la stratégie de développement de Bayonne

▪ Définir une stratégie d'accueil économique ciblée à l'échelle de la ville

L'attractivité urbaine et le poids économique de Bayonne lui confèrent incontestablement dans l'agglomération une place de premier ordre. Cependant, au cours des dernières décennies, l'activité et l'emploi ont globalement régressé sur la commune, tendant parallèlement à fortement se tertiariser autour des activités commerciales et des administrations.

Le renforcement de l'attractivité résidentielle de Bayonne passe dès lors par la capacité pour la ville à renforcer et dynamique le tissu économique local, afin de maintenir une économie active et diversifiée, gage d'attractivité urbaine et résidentielle autant que de stabilité économique et fiscale.

Le contexte de pénurie foncière qui caractérise Bayonne et le BAB, comparé à une offre importante en périphérie de l'agglomération, supposent inévitablement de raisonner à une échelle territoriale élargie, afin de favoriser les logiques de complémentarité plutôt que de concurrence (distinction à faire entre les activités propres, non bruyantes et aptes à s'insérer dans le tissu urbain par rapport à des activités fortement consommatrices d'espaces ou bruyantes).

Aujourd'hui, l'absence de SCOT approuvé ne permet pas à la ville de Bayonne d'inscrire sa politique économique dans le cadre d'une stratégie globale à l'échelle de l'agglomération. Le PLU constitue néanmoins un levier important pour créer les conditions favorables au développement de l'activité économique sur son territoire, en fixant un certain nombre d'orientations visant à cibler la typologie des activités souhaitées selon les différents contextes rencontrés.

Ces orientations se traduiront **par** :

- La valorisation et la requalification des sites économiques existants dans la perspective de favoriser une diversification économique ainsi que l'évolution des activités existantes (passant y compris par une densification plus importante des parcelles) : sont principalement concernés, le secteur de Ruwel et ses abords immédiats de part et d'autre du 8 mai 1945, le site des Pontots / Forum, le site de Saint-Frédéric, le linéaire commercial en entrée de ville sur la N 117 ;
- La définition de nouveaux sites de développement économique dans la perspective de dégager une offre foncière nouvelle et structurée : sont concernés en priorité le quartier du bas Saint-Bernard à l'ouest de la voie ferrée en liaison avec la zone portuaire (supposant à long terme la mutation du bas Saint-Bernard et l'accueil d'activités économiques diversifiées autres que maritimes ou portuaires), le site d'Ametzondo. ~~Le secteur du Séqué (dans la perspective d'une opération de mixité urbaine en lien avec un développement résidentiel ;~~
- La définition de dispositions règlementaires favorisant la mixité économique et urbaine dans les quartiers aptes à la recevoir : sont principalement concernés les quartiers de la rive droite et tout particulièrement le plateau Saint-Etienne (Habas, Sainte Croix).

▪ Préparer, en partenariat avec la CABAB et le futur Etablissement Public foncier Local, une politique foncière publique et partenariale anticipatrice à long terme des choix stratégiques énoncés dans le PADD.

3.1.3. MODIFICATION A APPORTER AU P.A.D.D. – 2EME PRINCIPE - ORIENTATION 1 (PAGE 7)

Les indications barrées et de couleur **bleu** sont supprimées.

2ème principe : Améliorer le cadre de vie quotidien de l'ensemble de la population

Orientation 1 Dynamiser la politique d'accueil résidentielle au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la ville

Orientation 2 Assurer la diversification et l'intégration des quartiers d'habitat social de la rive droite

Orientation 3 Assurer progressivement pour l'ensemble des habitants la possibilité de se déplacer dans la ville prioritairement en transports collectifs

Orientation 4 Poursuivre la politique d'amélioration et de mise en valeur des espaces publics

Orientation 5 Poursuivre et renforcer la politique de mise en valeur du patrimoine bâti dans les quartiers centraux

Orientation 6 Maîtriser le renouvellement de la ville constituée tout en l'ouvrant à la modernité

1 – Dynamiser la politique d'accueil résidentielle au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la ville

La poursuite de l'effort de construction nouvelle constitue un enjeu important et central de la politique municipale. Le parc de logement de Bayonne est en effet fortement dominé par le parc collectif (plus de 80% du parc total) au sein duquel existe une forte représentation du locatif et particulièrement du locatif social (au sens de la loi SRU) qui représente près de 30% des résidences principales à Bayonne. Les caractéristiques actuelles de l'offre bayonnaise révèlent par ailleurs des besoins insuffisamment pris en compte ou non couverts :

- le faible poids du locatif privé, segment du marché jouant traditionnellement un rôle d'accueil des jeunes ménages et des populations les plus mobiles ;
- l'offre réduite en logements de grande taille, dont les caractéristiques participent au maintien des familles sur une commune ;
- l'offre limitée de produits en accession intermédiaire pour des revenus moyens, qui permettrait de fixer sur la ville les actifs primo accédants et les doubles actifs avec enfants constituant le cœur de la classe moyenne.
- **Maintenir l'effort et le rythme de construction engagés depuis 1995 et diversifier l'offre pour une plus grande mixité sociale**
- Poursuivre la réhabilitation du parc social public existant (en particulier sur la rive droite) ainsi que celle du parc social de fait (notamment dans le centre historique).
- Soutenir une politique active d'accueil de nouveaux ménages et mieux répondre aux parcours résidentiels sur la commune, notamment par la production en plus grand nombre de grands logements et de logements locatifs intermédiaires. Cet objectif est défini conformément aux orientations du PLH.

Pour répondre à cette ambition, la ville de Bayonne devra mobiliser la totalité de son territoire urbanisable et promouvoir deux politiques complémentaires et indissociables :

- Une politique de développement axée sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires pouvant inclure partiellement des zones naturelles, (en ouvrant prioritairement à l'urbanisation les terrains maîtrisés par la collectivité publique ou acquis par le futur Etablissement Public Foncier Local (EPFL), au travers de ZAC ou lotissements / en mobilisant le foncier disponible dans les quartiers périphériques)
- Une politique de renouvellement urbain, axée sur la reconquête de quelques sites fédérateurs (Rives d'Adour, Têtes de Pont, Allées Marines) ainsi que sur la maîtrise de l'évolution de plusieurs sites péri-centraux stratégiques susceptibles de muter à moyen ou long terme et pour lesquels la ville entend encadrer les conditions de leur mutation éventuelle (secteurs de « vigilance »).
- **Promouvoir de nouvelles formes d'habitat plus économes de la ressource foncière**

Compte tenu de la pénurie foncière, la poursuite pour les années à venir d'une politique soutenue d'accueil de nouveaux ménages devra également passer par des opérations de renouvellement urbain dans les quartiers

constitués ainsi que par la définition de formes d'habitat diversifiées et moins consommatrices d'espaces dans les secteurs encore mobilisables.

Des dispositions réglementaires seront définies en conséquence :

- dans les quartiers constitués, pour favoriser des opérations ponctuelles de renouvellement urbain (principalement en rive gauche) dans le respect des typologies d'habitat existantes ;
- dans les secteurs périphériques encore mobilisables, pour favoriser de nouvelles formes de développement plus économes de l'espace : sont principalement concernés, les secteurs du Prissé, Arroussets, le Séqué (~~dans la perspective d'une opération de mixité urbaine en lien avec le développement d'un site économique à forte valeur qualitative~~), le secteur Habas-La Plaine.

3.3. MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT L'AJOUT D'UN SECTEUR 1AUSB A LA ZONE 1AUS

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

3.3.1. MODIFICATION DU CHAPEAU DE 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 1AU_{sa} 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.

Un secteur 1AU_{sb} situé au sud du chemin de Loustaounaou, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement (OA) site du Séqué 4.

3.3.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-2 :

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.

Au sein de la zone 1AUs (ZAC du Séqué), hors secteurs 1AU_{sa} et 1AU_{sb}, la SURFACE DE PLANCHER maximale autorisée est de **52 000 m² dont 45 550 m²** 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.

3.3.3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-3

SECTION 2**LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****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.

- **Les accès directs depuis le chemin de Loustaounaou sont autorisés dans le secteur 1AUsb**

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 1AU_a qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement (modification n°15).
- **dans le secteur 1AU_b qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.**

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.

3.3.4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-6 :

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 secteurs 1AU_a et 1AU_b)

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 1AU_{sa}

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des îlots 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. Dans le secteur 1AU_{sb}

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des secteurs constructibles figurant dans l'orientation d'aménagement «site du Séqué 4 » et respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du chemin de Loustaounaou.

6.4. 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)*

3.3.5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-7 :

1AUS 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –

7.1. Règle générale (hors secteurs 1AU_{sa} et 1AU_{sb})

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 1AU_{sa} :

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.

7.4. Dans le secteur 1AUsb :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des secteurs constructibles figurant dans l'OA « site du Séqué 4 » et respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives avec la zone classée N.

3.3.6. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-8 :

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

8.1. Règles générales (sauf secteur 1AUsb)

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 :

- 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.

8.3. Secteur 1AUsb

Non réglementé.

3.3.7. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-10 :

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 1AUsa, l'épannelage des constructions devra être compatible avec les indications portées au schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 ».

Dans le secteur 1AUsb, l'épannelage des constructions devra être compatible avec les indications portées dans l'OA site du « Séqué 4 ».

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 (sauf secteur 1AUsb)

· 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 1 AU 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).

En secteur 1AUsb : non réglementé.

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 secteurs 1AUsa et 1AUsb, 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. Dans le cas de construction avec un étage en attique, le point haut de la façade est pris au niveau du sol fini de la terrasse d'attique. (modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021)

10.3.2. Règles de hauteurs

a. Règles générales (hors secteurs 1AUsa et 1AUsb)

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. Dans le secteur 1AUsb: La hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder: 18 mètres.

d. 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

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*)

3.3.8. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-11 :

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 oeuvre de manière soignée.

Sont interdits : sauf s'ils sont mis en oeuvre 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 oeuvre 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-dechaussée, 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.

Hors secteur 1AUsb, 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.

En secteur 1AUsb, les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage à large maille. Les haies monospécifiques sont interdites.

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 mètres.

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 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 les secteurs 1AUsa et 1AUsb, 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).

3.3.9. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-12 :

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 secteurs 1AUsa et 1AUsb) :

• 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 m² 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 m² 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.

Dans le secteur 1AUsb :

- **1,5 place de stationnement par logement.**

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

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 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 supérieure ou égale à 50 m² : 1 place par 50 m²; (modification n°10)

12.3.4. 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 par 50 m² 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 manoeuvre 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 autorisée 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 <i>(Modifié le 23 juillet 2010)</i>	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 manoeuvre 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)*

3.3.10. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-13 :

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 6.1,
- 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 ».
- **dans le secteur 1AUsb qui fait l'objet de l'OA site du « Séqué 4 ».**

· 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 6.1.
- 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 ».
- **dans le secteur 1AUsb qui fait l'objet de l'OA site du « Séqué 4 ».**

· 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 m² (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 » **et dans le secteur 1AUsb qui fait l'objet de l'OA «site du Séqué 4 »**

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.

3.4. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU (PIECE 2B)

3.4.1. LA DEFINITION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT DANS LE QUARTIER DU SEQUE

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

1 : Les objectifs

- Achever l'aménagement du quartier du Séqué

Accueillir des nouveaux habitants afin de faire vivre la centralité de quartier, ses équipements et services ;

Prévoir une forte mixité de logements : du logement social et abordable, du logement locatif ou en accession, participant au parcours résidentiel sur la commune ;

Renforcer la mixité des fonctions urbaines en accueillant de l'habitat et des activités de proximité compatibles avec la vie de quartier ;

Favoriser l'accroche urbaine et paysagère du nouvel îlot dans le quartier ;

- Produire une opération exemplaire sur le volet du paysage et du bioclimatisme

Prendre en compte les qualités du quartier existant :

- Dessiner un nouveau paysage urbain sur le chemin de Loustaounaou, avec un grand soin apporté sur le traitement de l'interface avec le quartier existant (promenade, échappées visuelles, architectures, gabarits, alternance bâti/non bâti, ...) ;
- Inscrire deux principales percées paysagères vers le sud ;
- S'inspirer des principes urbains du quartier du Séqué, favorables à : l'intimité (alternance de bâtis et d'interstices paysagers), l'optimisation des sols (pleine terre favorisée, plantations d'essences locales, voitures dans les volumes bâtis, ...), une conception bioclimatique, ...

S'insérer dans un terrain en pente et gérer les eaux pluviales:

- Dessiner un quartier limitant son impact environnemental : limiter les déblais/remblais, prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales,...
- Favoriser l'intégration des futures constructions avec des hauteurs modulées selon la topographie du terrain ;
- Limiter la place de la voiture dans le paysage et son impact sur les sols, et prévoir la mutabilité du stationnement ;

- Tenir compte de la sensibilité écologique environnant le site

Limiter l'impact sur les espaces naturels environnants le secteur :

- Prévoir et adapter un espace tampon avec le cours d'eau du ruisseau des Anges au sud du site, et avec les lisières de zones naturelles ;

Favoriser la biodiversité et ses déplacements :

- Inscrire des espaces de transition paysagère et favorables à la biodiversité, entre les espaces bâtis et aux bords des espaces naturels en frange du site ;
- Prévoir des aménagements favorables à la biodiversité spécifique du site ;

Tenir les constructions à distance des sources de nuisances :

- Respecter une distanciation des constructions par rapport à la ligne électrique à l'ouest du secteur et à l'entreprise ICPE chemin de Loustaounaou (AFM Recyclage)

2 : Les conditions d'aménagements

Insertion paysagère et environnementale et gestion des risques :

- Favoriser l'accroche urbaine et paysagère du nouvel îlot :
 - o Renforcer l'espace public de promenade le long du chemin de Loustaounaou,
 - o Favoriser des percées paysagères sur le chemin de Loustaounaou, offrant des vues sur les Pyrénées et le reste le site,
 - o Apporter un soin particulier dans l'implantation et l'architecture des bâtiments en bord du chemin de Loustaounaou,
 - o Aménager des espaces paysagers et plantés entre les constructions,
 - o Aménager un espace vert public au centre du secteur, afin d'offrir une vue lointaine et de continuer la trame verte qui traverse le quartier du Séqué,
- Composer avec les qualités du site et limiter les impacts sur l'environnement :
 - o Identifier et préserver les éléments végétaux existants, qui présentent un intérêt pour la biodiversité et le paysage, et compatibles avec le projet ;
 - o Inscrire un espace de transition avec la zone naturelle du Ruisseau des Anges en contre-bas (sud), favorable à la gestion intégrée des eaux pluviales et à la biodiversité,
 - o Inscrire un espace tampon non constructible d'au moins 5 m sur les lisières du projet avec les espaces classés naturels, aux caractéristiques respectueuses de la biodiversité spécifique au secteur et à son déplacement,
 - o Inscrire les constructions dans la pente, en veillant à limiter les déblais/remblais,
 - o Mettre à distance suffisante les constructions par rapport à la ligne à haute tension située à l'ouest du site et à l'installation classée pour l'environnement (ICPE);
- Inscrire un projet d'habitat exemplaire :
 - o Inscrire les principes du bioclimatisme dans la conception du projet global et dans l'architecture des constructions, et justifier de leur prise en considération ;
 - o Approcher l'objectif de 50% de pleine terre sur le site de projet, et l'objectif minimum de 6% d'espaces verts partagés,

Principes de composition urbaine

- Composer la densité de l'habitat avec le principe de la mixité
 - o Réaliser environ 260 logements, sous la forme d'immeubles d'habitat collectif principalement, d'habitat semi-collectif,... ;
 - o Respecter les principes de mixité sociale suivants : 45% de logements sociaux, dont 30% de locatifs et 15% en accession sociale (en Bail réel Solidaire (BRS)), et une offre de logements en accession à prix maîtrisé de l'ordre de 15% de la production totale ;
 - o Répartir les formes urbaines et l'architecture en fonction de la localisation dans la pente, du rapport à l'espace public et du bâti existant, et de l'impact paysager (épannelage (variation des hauteurs), espacement, transparence, points de vue sur le paysage, ...)
- Renforcer la mixité des fonctions urbaines en proposant aussi des activités de proximité compatibles avec la vie de quartier :

- Accueillir des locaux d'activités de services complémentaires à ceux existant ou projetés sur le quartier du Séqué : par exemple service de petite enfance, tiers-lieux, bureaux, ...
- Aménager les espaces et bâtiments afin de qualifier le confort d'été du secteur :
 - Minimiser les surfaces minéralisées aux abords des immeubles ;
 - Planter du végétal de façon réfléchie afin de concilier la pérennité des sujets et le confort de vie des extérieurs et des logements ;
 - Choisir des matériaux et revêtements (bâti et non bâti) qui limitent l'effet d'échauffement urbain et compatible avec le confort global des usagers ;

Principe d'accessibilité, de mobilité et de stationnement

- **Accès :**
 - Inscrire une voirie principale accessible depuis le chemin de Loustaounaou. Un sens unique sera privilégié.
 - Limiter l'impact de la voirie sur l'imperméabilisation des sols et le modelage de la pente,
- **Mobilités :**
 - Mailler le secteur de cheminements paysagers et agréables afin de favoriser la marche et l'usage du vélo.
 - Inscrire les cheminements doux en continuité des chemins existants sur le Séqué, et en projeter de potentiels : le long Ruisseau des Anges par exemple, vers les arrêts de transport en commun et les aménités du quartier (aire de jeux, maison de quartier, ...) ;
- **Stationnement :**
 - Privilégier l'intégration du stationnement dans les volumes bâtis, dans le respect de la topographie,
 - En complément, organiser des poches de stationnement collectif et partagé, judicieusement positionnées le long de la voirie principale, paysagers et perméables, et prévoir une gestion compatible pour une réversibilité future (espace vert, renouvellement urbain, ...)
 - Prévoir du stationnement vélo et mobilités alternatives à la voiture ;

Nota :

Définition de l'habitat semi-collectif, appelé également « habitat intermédiaire » : immeuble d'habitation comptant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent d'espaces extérieurs privatifs importants (jardin, terrasse, loggia, ...)

Définition des logements en accession à prix maîtrisé : des logements en accession, non considérés comme logement social, dont le prix de vente est inférieur aux prix du marché et dont les conditions de vente sont encadrés (ménages aux revenus légèrement supérieurs aux seuils du logement social, clauses anti spéculatives, ...). L'accession directe est un produit qui répond à cette définition.

Séqué 4 : 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	<p>Accès : dessiner une voirie principale depuis le chemin de Loustaounaou,</p> <p>Stationnement : privilégier son intégration dans les volumes bâtis tout en limitant les déblais/remblais, sous forme de poche sinon,</p> <p>Chemins doux : inscrire un maillage de cheminements piétons, en continuité des cheminements existants notamment</p>	<p>Voie principale : privilégier un sens unique. Le tracé de la voie et les deux accès inscrits sur le dessin sont donnés à titre indicatif.</p> <p>Pour le stationnement en poche : prévoir un aménagement mutable, avec des revêtements perméables Favoriser le regroupement des plantations Penser au stationnement des vélos et mobilités alternatives</p> <p>Chemins doux : développer le maillage existant (vers les aménités), favoriser des revêtements perméables, ...</p> <p>Limitier l'impact de la voirie et du stationnement : limiter l'imperméabilisation au minimum nécessaire, le modelage de la pente, mettre à distance les constructions, éléments sous terrains et les voiries et parkings du pied des arbres et sujets végétaux existants, ...</p> <p>Prévoir un traitement des espaces publics favorables à la marche et au vélo et à la sécurité des modes doux</p>
Forme urbaine, type du bâti <i>Composition urbaine et programmation</i>	<p>Viser la production d'environ 260 logements</p> <p>Privilégier le logement sous forme d'immeubles collectifs, et à titre secondaire sous forme d'habitat semi-collectifs et d'habitat dense.</p> <p>Cibler les objectifs de mixité sociale suivants : 45% de logement social, répartis entre 30% de logements en locatif social et 15% accession sociale (type BRS). S'ajoutent 15% de logement en accession à prix maîtrisé (en lien avec la charte de la mixité sociale de la Ville).</p> <p>Composer un nouveau paysage urbain sur le chemin de Loustaounaou, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une promenade publique généreuse, - une alternance de bâtis et de percées visuelles et paysagères 	<p>Permettre l'implantation d'activités compatibles avec la vie du quartier : tiers lieux de type coworking, bureaux, services en particulier pour la petite enfance</p> <p>Répartir les hauteurs et les formes urbaines en fonction de la pente, de l'impact paysager et écologiques (déblais/remblais) et du rapport à l'espace public et au bâti existant.</p>




	<ul style="list-style-type: none"> - un épannelage adapté, progressif des constructions, visant à trouver un équilibre entre inscription dans la pente, intégration au quartier existant et économie de sols. 	
Insertion paysagère et environnementale gestion des risques	<p>Viser l'objectif d'environ 50% de pleine terre sur le secteur</p> <p>Protéger les espaces boisés existants, et arbres repères identifiés au PLU. Un inventaire des arbres aura lieu dès la phase opérationnelle afin de protéger les sujets qui auront un intérêt paysager et pour la biodiversité locale et qui seront compatibles avec le projet.</p> <p>Conforter l'espace public de promenade et sa fonction de belvédère, avec au moins 2 percées visuelles sur les paysages orientés Sud</p> <p>Créer un espace vert public central qui ouvre une vue lointaine et conforte la trame verte qui traverse le quartier Séqué</p> <p>Aménager des espaces paysagers et plantés entre les constructions</p> <p>Respecter une distance de 5m entre les constructions et les limites aux zones naturelles, Aménager ces zones tampons d'un traitement paysager favorable au tamponnement des eaux pluviales et à la biodiversité locale (essences locales et mixtes, mobilités de la faune)</p> <p>Inscrire les principes du bioclimatisme dans la conception et l'architecture et les justifier</p> <p>Réfléchir à la végétalisation et aux plantations, afin qu'elles soient pérennes et utiles au confort d'été</p> <p>Favoriser des aménagements et constructions favorables au confort d'été : limiter la minéralité en pied d'immeuble, adapter les matériaux et revêtement, favoriser la pleine terre dès que possible, anticiper les ombres portées et vents dominants, ...</p> <p>Prévoir une distance suffisante des constructions par rapport à l'installation classée pour l'environnement ; Inscrire une distance de 7m minimum par rapport à l'axe de la ligne 63kVolts</p>	<p>Inscrire construction dans la pente, limiter déblais remblais</p> <p>Prévoir environ 6% d'espaces verts existants à valoriser</p>

3 : le schéma d'aménagement




Principe de trame paysagère

A créer/conforter/préserver


-  Retrait paysager
-  Espaces paysagers
-  Aménagement paysager pour la gestion des eaux pluviales

A préserver/conforter

-  Arbre remarquable
-  Alignement notable

Principe de composition urbaine

A créer



-  Secteur constructible à dominante d'habitat collectif

A préserver/conforter

-  Percée visuelle
-  Point de vue

Principe d'accessibilité, de mobilité, de stationnement

A créer/conforter/préserver

-  Chemin / sentier / piste
-  Voie de desserte principale

3.5. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

3.5.1. LES INDICATIONS A AJOUTER EN PREAMBULE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette mise en compatibilité du document d'urbanisme avec un projet d'intérêt général. Les indications suivantes sont ajoutées au préambule du rapport de présentation, dans la partie relative à l'historique du document d'urbanisme.

(...)

En 2023, la communauté d'agglomération Pays Basque, 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 modifier la vocation de la zone 1AUYs, située dans le quartier du Séqué.

Les changements ont consisté en la délimitation d'un nouveau secteur 1AUsb aux documents graphiques de zonage, en la modification du règlement de la zone 1AUs et en la mise en place d'une orientation d'aménagement dénommé « le quartier du Séqué 4 ».

Ces changements ont pu être opérés par le biais d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), procédure régie par les articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

3.6. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLU

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