



MODIFICATION N°10

Rapport de présentation complémentaire

Révision prescrite le 28 mars 2003
Révision arrêtée le 23 juin 2006
Révision approuvée le 25 mai 2007

Modification n°1 approuvée le 13 mai 2008
Modification n°2 approuvée le 13 février 2009
Révisions simplifiées n°1, 2 et 3 approuvées le 30 juin 2009
Modification simplifiée n°1 adoptée le 27 juillet 2009
Modification n°3 approuvée le 18 décembre 2009
Modification simplifiée n°2 adoptée le 23 avril 2010
Modification n°4 approuvée le 23 juillet 2010
Mise en compatibilité (arrêté préfectoral 13/08/2010)
Pôle de valorisation des déchets
Mise en compatibilité approuvée le 18 décembre 2010
Projet Zone Ametzondo
Modification n°5 approuvée le 25 février 2011
Modification n°6 approuvée le 22 juillet 2011
Modification n°7 approuvée le 30 mars 2012
Modification simplifiée n°3 adoptée le 15 février 2013
Modification n°8 approuvée le 19 juillet 2013
Modification simplifiée n°4 adoptée le 27 septembre 2013
Modification n°9 approuvée le 21 janvier 2014
Modification n°10 approuvée le

Sommaire

PREAMBULE.....p. 5

1 : Nature des modifications : Pièces du PLU modifiées.....p. 7

2 : Présentation des modifications.....p. 9

2-1- Modifications diverses d'ordre graphique p. 9

2-2- Modifications diverses d'ordre réglementaire p. 18

2-3- Modifications diverses d'emplacements réservés p. 28

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le P.L.U. mis en révision le 28 mars 2003 a été approuvé le 25 mai 2007 et modifié le 13 mai 2008, le 13 février 2009, le 18 décembre 2009, le 23 juillet 2010, le 25 février 2011, le 22 juillet 2011, le 30 mars 2012, le 19 juillet 2013 et le 21 janvier 2014.

Il a fait l'objet de trois révisions simplifiées approuvées le 30 juin 2009 et de quatre modifications simplifiées adoptées les 27 juillet 2009, le 23 avril 2010, le 15 février 2013 et le 27 septembre 2013.

Les objectifs de la modification n°10

Les documents réglementaires du P.L.U. sont amenés à évoluer au fur et à mesure de l'avancée des études et de l'évolution de certains secteurs. Pour cela, le document d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification ou d'une modification simplifiée, dans la mesure où, notamment, l'économie générale du projet est respectée.

Dans ce cadre, la collectivité a décidé de lancer une procédure de modification pour :

- supprimer les dispositions qui ont été privées de base légale par la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, c'est-à-dire pour le P.L.U. de Bayonne : suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) et suppression de la superficie minimale des terrains constructibles ;

-supprimer les dispositions qui ont été privées de base légale par la réforme de la fiscalité de l'urbanisme (loi de finances rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010) ;

- intégrer les dispositions du Zonage Pluvial de l'Agglomération Côte Basque - Adour approuvé le 17 décembre 2014 ;

- adapter le document en lien avec l'évolution des études urbaines ou des projets ;

- apporter des modifications ou des précisions réglementaires (écrites et graphiques) d'ordre mineur ;

- modifier l'orientation d'aménagement secteur « Greta- Barland » ;

- modifier ou supprimer des emplacements réservés pour tenir compte de l'avancement des

projets (réalisation des projets ou acquisition des terrains par la collectivité).

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes :

- envoi du projet de modification aux personnes et organismes publics associés,
- arrêté du président de l'agglomération de mise à l'enquête publique du dossier et mesures de publicité,
- **Enquête publique** (1 mois minimum) ; le dossier soumis à enquête se compose tel que spécifié à l'article R123-8 du code de l'environnement.
- remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (dans un délai de 30 jours après la clôture de l'enquête publique),
- adaptation du document si nécessaire,
- approbation du document par le Conseil Communautaire,
- mesures de publicité et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité.

Le document devient exécutoire dès réception à la sous-préfecture et les mesures de publicité accomplies.

Les changements apportés

Le P.L.U. est ainsi modifié :

- **les règles des zones UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUp, 1AUu, 1AUy, 2AU, A et N sont modifiées.**

- **la liste des emplacements réservés est modifiée en fonction des créations, modifications ou suppressions graphiques effectuées,**

- **le Titre 2-D « Liste des éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 7 » le Titre 2-E « Dispositions applicables dans les secteurs de diversité sociale » et, le titre 3 sont modifiés ;**

- **le Titre 4 « Lexique et croquis illustratifs » est mis à jour dans sa partie «lexique » article 5 relatif à la définition du COS ;**

- **les plans de zonage 3B.1 (modification d'emplacements réservés, modifications graphiques diverses en lien avec l'évolution des études et des projets) sont modifiés,**

- **le plan 3B.4 Zone 1AUu ZAC du Séqué (modification de la trame d'implantation des espaces publics).**

- **Le plan 3B.12 Secteur à plan de masse, site « Passage de l'Union » est créé,**

-**le document 2B « orientation d'aménagement secteur Greta-Barland » est modifié (suppression du tracé de la voirie de principe sur la propriété Barland).**

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, ces différents changements ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé (E.B.C.), une zone agricole ou forestière, ni une protection édictée et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

1- Nature des modifications

Pièces du P.L.U. modifiées

Les modifications concernent :

- le rapport de présentation (pièce 1 du PLU)
- le règlement dont la liste des emplacements réservés (pièce 3 du PLU) ;
- certains documents graphiques réglementaires (pièces 2B et 3B du PLU).

Les autres dispositions du P.L.U. restent inchangées.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU est complété par le présent document exposant l'objet et les motivations de la présente modification du PLU.

MODIFICATION DU REGLEMENT

- Modification des règles des zones UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUp, 1AUs, 1AUy, 2AU, A et N
- Précision du Titre 2-D et Titre 3 (liste des éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5)
- Précision du Titre 2-E et Titre 3 (dispositions applicables dans les secteurs de diversité sociale)
- Mise à jour du Titre 4 (lexique et croquis illustratifs)
- Modification du Titre 5 (liste des emplacements réservés)

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- modifications du plan de zonage 3B.1, secteurs 1, 2, 3, 4 et 5, avec notamment la création d'un secteur à plan de masse, site « Passage de l'Union »
- modification du plan 3B.4. Z.A.C. du Séqué localisation des espaces constructibles, plan des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, des principaux ouvrages publics et des espaces verts,
- modification du plan 3B.5, mise en conformité du repérage d'un élément au titre de l'article L123-1-5 suite à une division parcellaire,
- modification de l'orientation d'aménagement secteur Greta-Barland

Article L123-13 (code de l'urbanisme)

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

I. Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; (í)

Article L123-13-1 (code de l'urbanisme)

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (M)

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. (í)

Article R123-8 (code de l'environnement)

Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins : (...)

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;(...)

2- Présentation des modifications

2-1- Modifications d'ordre graphique

Secteur Rond point du Cadran, avenue Maréchal Soult

- Réduction du périmètre de servitude de constructibilité limitée
- Création d'un secteur à plan de masse site « Passage de l'Union »

Secteur de renouvellement urbain RD810

Lors de la modification n°9 du plan local d'urbanisme, approuvée le 21 janvier 2014, une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme a été mise en place sur le secteur compris entre le rond point du Cadran et les boisements situés le long de la RD 810 à l'ouest de la commune, en limite d'Anglet. Cette servitude permet dans l'attente de la finalisation d'études plus précises d'éviter la réalisation de projets de construction sans cohérence d'ensemble dans ce secteur potentiel de renouvellement urbain.

L'étude urbaine engagée sur ce site a proposé une réorganisation du tissu urbain en front bâti séquencé en recul de l'alignement préservant des porosités visuelles et piétonnes vers le nord. Elle distingue deux secteurs en fonction des conditions d'accès. Le secteur compris entre le rond point du Cadran et le passage de l'Union accessible depuis la rue de Camouseigt, et le secteur entre le passage de l'Union et l'extrémité Est de la zone de constructibilité limitée, dont les conditions d'accès depuis la RD810 restent à finaliser.

Aussi, au vu de l'avancée de cette étude, il est proposé de réduire le périmètre de constructibilité limitée et de mettre en place, pour le secteur compris entre le rond point du Cadran et le passage de l'Union, à l'exception des parcelles d'angle, une réglementation adaptée aux principes urbains définis par l'étude. Les conditions d'accès et de composition urbaine restent à finaliser pour les parcelles d'angle.

Ainsi il est proposé la mise en place d'un secteur à plan masse accompagné de règles graphiques d'implantation et de hauteur.



PRESENTATION DES MODIFICATIONS

Création d'un document graphique 3B -12 secteur à plan masse site « Passage de l'Union »

Création d'une emprise d'implantation des constructions

L'étude propose comme principe d'organisation du bâti un recul par rapport aux voies, RD810 et passage de l'union, et des emprises bâties séquencées parallèlement et perpendiculairement à la RD810.

Dans ce contexte, la réglementation de la zone UB, secteur UBe dans laquelle sont classés les terrains, est apparue inadaptée pour répondre à ces principes. Elle implique en effet, une implantation à l'alignement par rapport aux voies supérieures à 10m d'emprise, une implantation sur au moins 1 des 2 limites séparatives latérales, un retrait de 2 m minimum de la limite de fond de parcelle et une règle de prospect en cas de retrait.

Ainsi, il est proposé la mise en place d'un secteur à plan de masse qui se traduit par la délimitation d'une emprise maximale d'implantation des constructions et la mise en place d'un tracé d'alignement obligatoire par rapport à l'avenue du Maréchal Soult et sur l'emprise de la station service.

Création de hauteurs spécifiques graphiques en m NGF

Actuellement, le PLU impose une hauteur de façade n'excédant pas 12,80m (hauteur par rapport au terrain naturel) soit l'équivalent d'une hauteur de façade de 21.30m NGF sur l'Avenue Maréchal Soult.

L'étude définit pour ce secteur des hauteurs différenciées reprises dans le secteur à plan de masse afin de s'adapter à la topographie du site (variant de 10m NGF coté avenue du Maréchal Soult à 6m NGF sur l'allée de Camouseigt) et de jouer sur des variations de hauteurs. Les hauteurs maximales de façade et de toiture sont définies graphiquement en m NGF.

Le long de l'avenue du Maréchal Soult, la première séquence prévoit une implantation parallèle à la voie avec un niveau sur RDC hauteur de façade égale à la hauteur de toiture (HF=HT) ne dépassant pas 14 m NGF pour conserver un rythme et des respirations vers l'arrière des parcelles.

La deuxième séquence prévoit une implantation de bâtiments perpendiculaires à la RD810 avec une hauteur de façade (HF=HT) limitée à 20 m NGF.

Sur la partie arrière de l'îlot, les hauteurs définies sont de 21 m NGF (HF=HT) pour la majeure partie de la future construction avec une limitation à 18 m NGF (HF=HT) en partie nord donnant sur l'allée de Camouseigt (Anglet) afin de privilégier un épannelage progressif plus harmonieux visuellement.

Modification du règlement de la zone UB

Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies

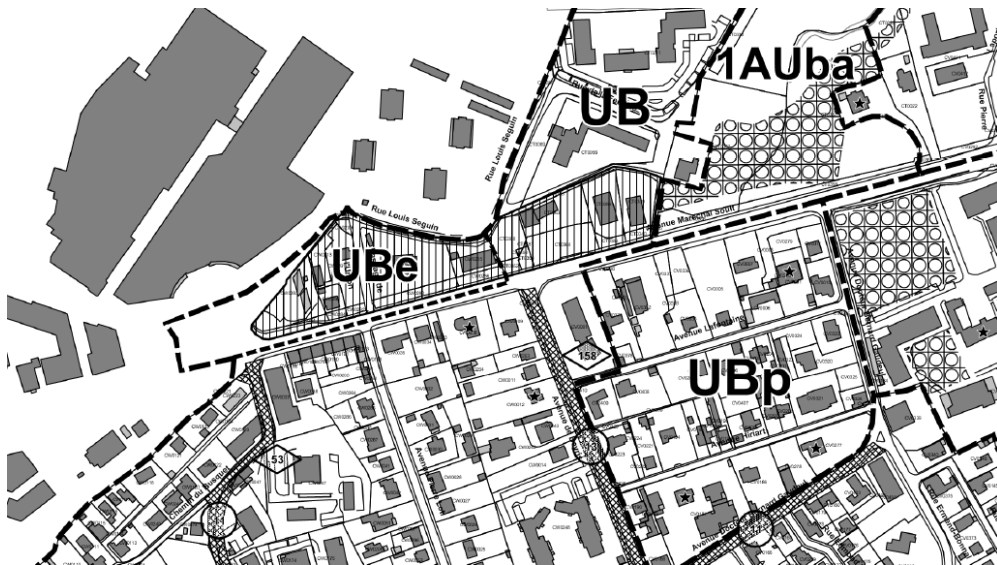
Art 7: implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement est modifié dans ces articles de manière à renvoyer au document graphique créé qui les régleme.

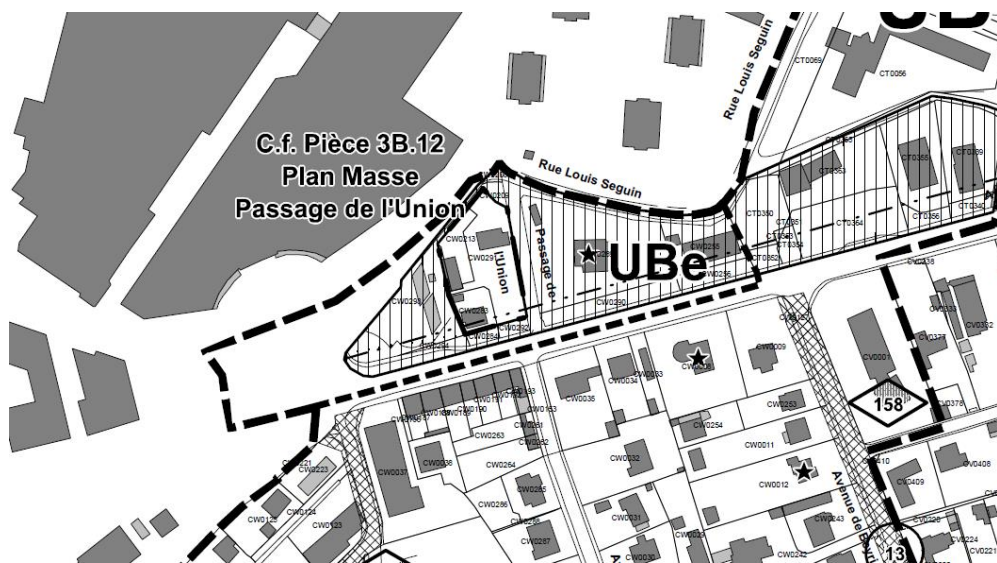
Enfin, **le document graphique 3B1 secteur 3 et le règlement de la zone UB est modifié** par l'ajout de l'indication secteur à plan masse.

Zone UB		
Article 6 :	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Ajout dans le paragraphe 6.3. Règle spécifique de l'alinéa: <i>« Dans le secteur à plan de masse « site Passage de l'Union », les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-12. Elles devront respecter l'alignement obligatoire graphiquement défini côté Av Maréchal Soult.</i>
Article 7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans le paragraphe 7.1. Règle générale Modification du titre , ajout de : • Zone UB (sauf secteurs UBe, UBf et secteurs à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne, « site Paul Pras » et « site Passage de l'Union » (modifié le 22 juillet 2011) (modifié le 19 juillet 2013)(modifié le 21 janvier 2014) : Toute construction doit être : ... et ajout de l'alinéa : • Dans le secteur à plan de masse « site Passage de l'Union », les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-12» et Dans le paragraphe 7.2. Règle particulière, Modification du titre, ajout de : 7.2. Règles particulières (sauf secteurs UBc, UBe et secteurs à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne », « site Paul Pras » et « site Passage de l'Union » (modifié le 22 juillet 2011) (modifié le 19 juillet 2013)(modifié le 21 janvier 2014)

Zonage actuel (avant modification)



Nouveau zonage (modification n°10)



Réduction de la zone 1AUy (secteur quai Resplandy/SAFAM) au profit de la zone N

La modification de zonage sur le secteur Resplandy/Safam, porte sur le classement en zone naturelle, de terrains inondables en bordure du Limpou, actuellement classés 1AUy.

Les différentes études menées sur le bassin versant du Limpou, ont montré que la zone Est de l'ancienne SAFAM et le secteur Ametzondo, sont indissociablement liés du point de vue hydraulique, puisqu'ils bordent tous deux le même cours d'eau.

Pour se prémunir des risques d'inondation, une zone à l'aval d'environ 2,5 hectares formant une cuvette en rive gauche du Limpou a été identifiée, comme garantissant l'expansion des crues du cours d'eau.

Il s'agit d'une zone non bâtie, couverte de végétation.

Mais alors qu'elle est classée en zone inondable inconstructible (rouge, orange et jaune) par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Bayonne, et que l'Orientation d'Aménagement et Programmation n°4 (approuvée le 23 juillet 2010) précise cet état de fait, le zonage du secteur reste un zonage constructible, 1AUy.

Ce hiatus entre destination réelle du site à vocation hydraulique, et règlement d'urbanisme est source de confusion quant à son devenir.

Le classement du secteur en zone N est donc motivé par une volonté de clarification et de transparence sur l'usage du site. Il vient renforcer la protection du site et consacre sa fonction hydraulique.

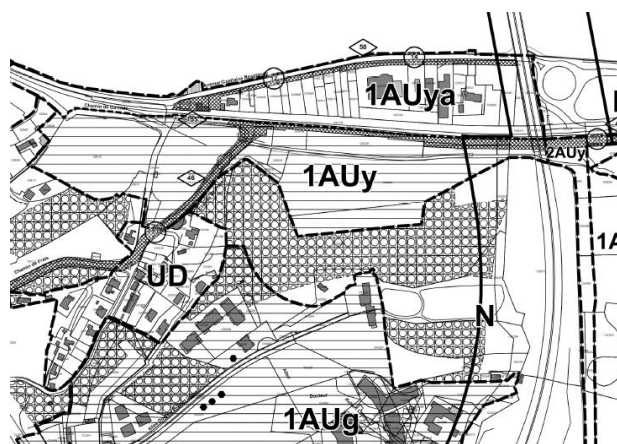
=> Parcelles impactées par la modification de zonage :

Propriétaire	Parcelles impactées par le classement de 1AUy à N	Superficie en m ²
Clinique <u>Cantegrit</u>	CK 0033	683
	CK 0034	205
	CK 0206	17 358
	CK 0253p	≈ 5 260
	Sous-Total	23 506
Ville de Bayonne	CK 0150	903
Etat (A63)	CK0205	67
TOTAL		24 476

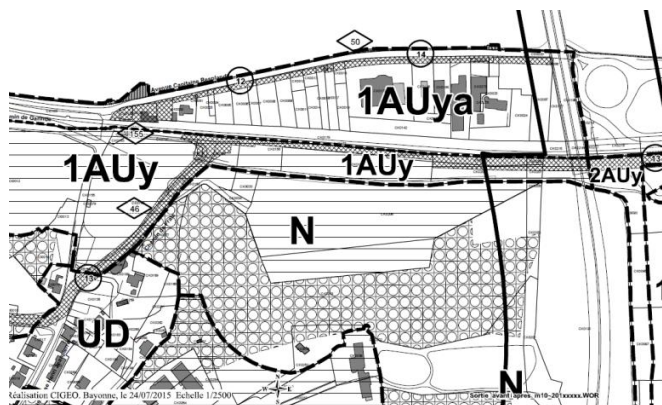
PLU de Bayonne



Zonage actuel (avant modification)

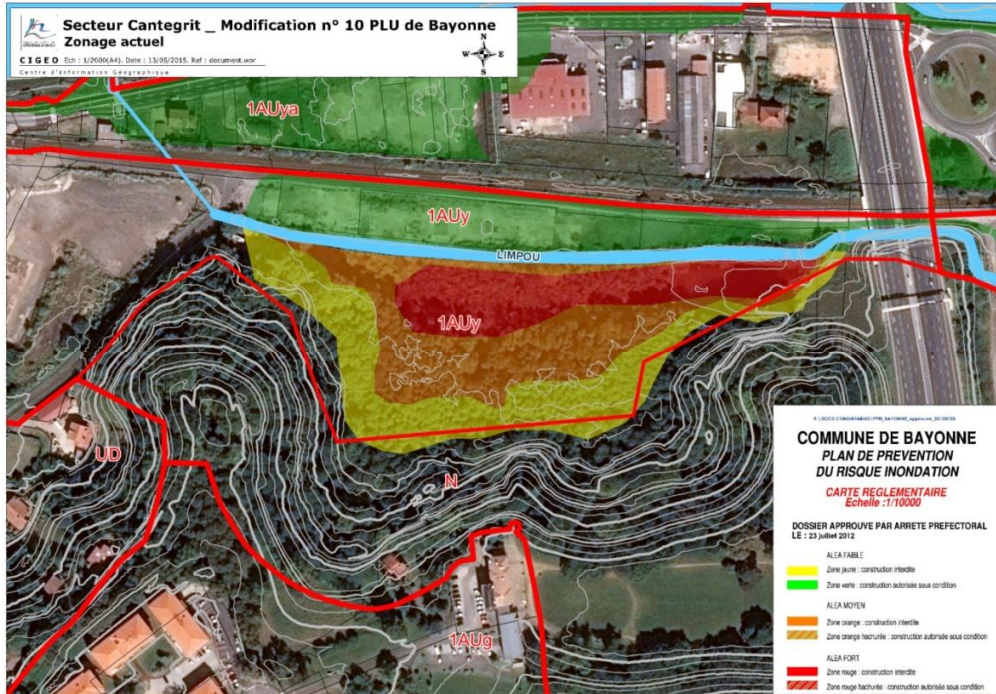


Nouveau zonage (modification n°10)

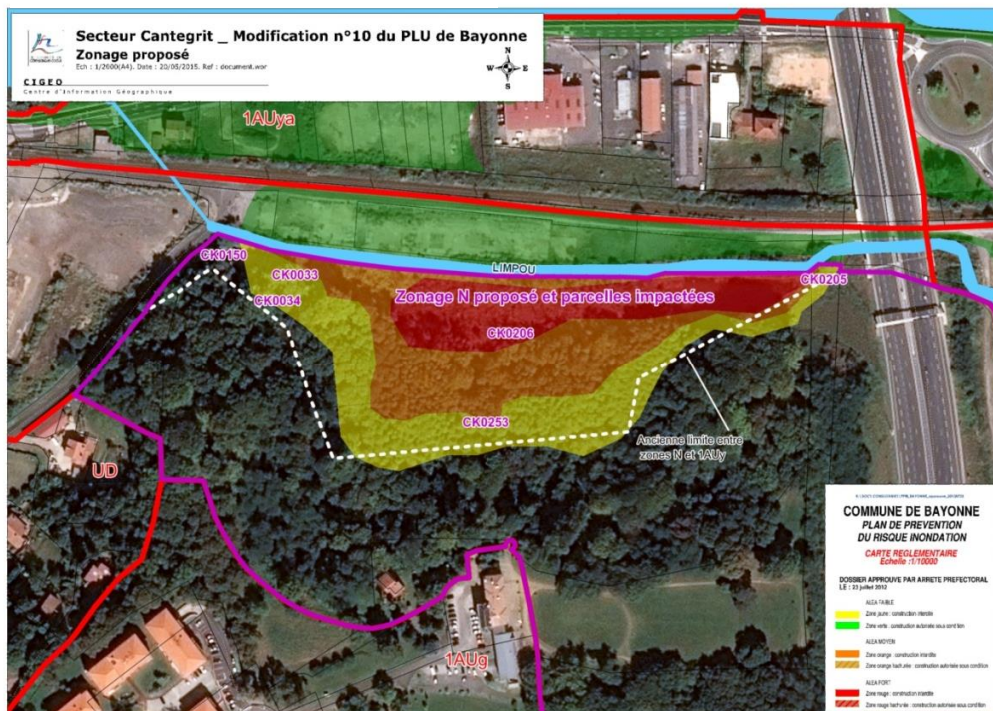


=> Proposition de périmètre :

Zonage actuel (avant modification)



Nouveau zonage (modification n°10)



Modification de l'orientation d'aménagement secteur 1 : site GRETA - Barland

Les projets de renouvellement urbain ont révélé une difficulté à réaliser les voiries de desserte prévues dans l'orientation d'aménagement sur des unités foncières aussi contraintes.

Dès lors, pour accompagner la mutation de ce secteur, il est nécessaire de revoir le tracé de principe des voiries à créer et de supprimer celle prévue initialement sur la propriété Barland.



Tracé avant modification

Secteur à vocation d'habitat collectif (hauteur de façade maximale 11,30 m)
 Secteur à vocation d'habitat individuel, maison de ville (hauteur de façade maximale 6,5 m)
 Angle de rue à traiter par un front bâti
 Voie de desserte : tracé de principe



Nouveau tracé (modification n°10)



Ce secteur, situé en bordure de la N10 et à proximité de son intersection avec les Allées Paulmy, représente une emprise foncière de grande superficie, stratégiquement placée au cœur de Bayonne, le long d'un des axes routiers structurants de la commune.

Les équipements existants sur le site marquent une certaine rupture dans le linéaire urbain de la N 10. L'organisation spatiale des bâtiments est peu en rapport avec la rue : en effet, ils fonctionnent et sont principalement tournés sur l'intérieur de la parcelle. Par ailleurs, la pérennité des activités existantes sur tout ou partie du site n'est pas garantie aujourd'hui.

Dès lors, compte tenu des emprises foncières concernées et de leur localisation dans la ville, la perspective de mutations foncières ou structurelles des bâtiments sur les sites du Greta et/ou de Barland, justifie la prise en compte de dispositions particulières. Ces dernières visent à encadrer les transformations urbaines éventuelles du secteur afin de garantir une cohérence urbaine et fonctionnelle dans le quartier.

Cette orientation d'aménagement s'applique uniquement dans le cas d'un changement de destination pour l'unité foncière concernée par l'orientation d'aménagement.

Dans le cas contraire, seules les dispositions réglementaires de la zone concernée du PLU en vigueur s'appliquent.

Modification N°10 approuvée le ...

Orientation d'aménagement - secteur 1 Secteurs Greta et Barland

Secteur à vocation d'habitat collectif (hauteur de façade maximale 11,30 m)
 Secteur à vocation d'habitat individuel, maison de ville (hauteur de façade maximale 6,5 m)
 Angle de rue à traiter par un front bâti
 Voie de desserte : tracé de principe



Site de renouvellement
mutation vers de l'occupation mixte
habitat et/ou tertiaire

Modification du document 3B.4 Z.A.C. du Séqué, localisation des espaces constructibles, plan des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, des principaux ouvrages publics et des espaces verts :

La collectivité s'est engagée dans le cadre de la Z.A.C. du Séqué à réaliser un équipement de quartier sur le site de la ferme de Loustaounaou.

Les études techniques ayant montré que la ferme existante ne pouvait être conservée, tant pour des problèmes structurels que de coût de rénovation, il est aujourd'hui envisagé la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment.

Pour conforter les politiques de concertation mises en œuvre sur le quartier, les habitants ont été sollicités pour travailler sur la programmation de cet équipement dans une enveloppe financière prédéfinie.

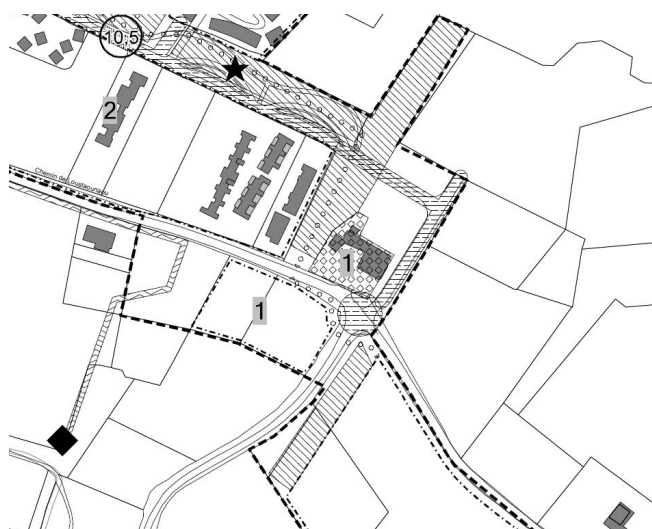
Ce travail de concertation a abouti à l'élaboration d'un programme qui fera l'objet d'une consultation d'architectes pour sa réalisation.

Afin de permettre aux architectes de s'exprimer et de produire un projet de qualité sans les contraindre dans des emprises calées sur l'existant, les emprises actuelles doivent évoluer.

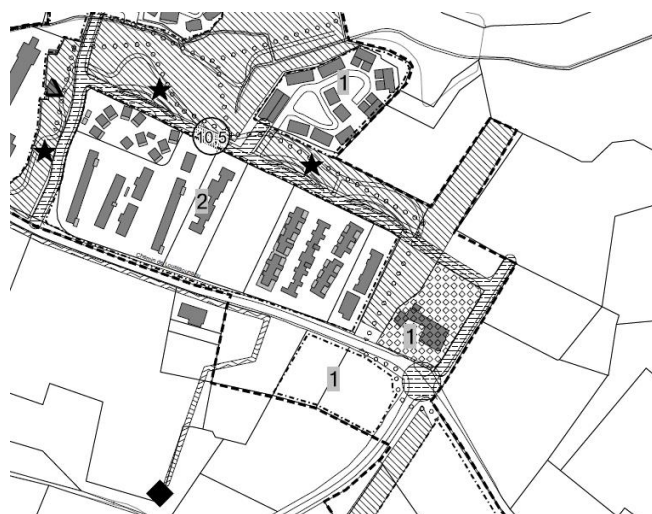
Aussi, le document graphique 3B.4 est modifié pour intégrer ces nouvelles données et permettre l'aboutissement d'un projet d'équipement concerté avec les habitants.



Plan actuel (avant modification)



Nouveau plan (modification n°10)



Mise en cohérence du document graphique 3B.5 et du tableau Titre 2-D « Liste des éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (zone UAp) et prescriptions » suite à une division parcellaire

La parcelle BD0024 apparaît sur le document graphique 3B5 repérée au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (protection totale ou partielle). Les éléments protégés sont décrits dans le tableau du titre 2-D du PLU.

Il est précisé dans ce document que seul le bâtiment situé au 72 rue Maubec présente un intérêt architectural (lucarnes engagées dans la façade, ferronnerie fonte de la porte, portes et fenêtres cintrées). Il est également indiqué que le bâtiment garage situé au n°70 est « sans intérêt », le tramage étant réalisé à la parcelle cadastrale.

Depuis ce repérage et tramage à la parcelle, le terrain BD0024 a fait l'objet d'une division foncière. Il est aujourd'hui identifié sous deux parcelles distinctes, BD 0392 (72 rue Maubec) et BD0393 (70 rue Maubec). Compte tenu de cette évolution, il est proposé de mettre à jour et en cohérence le repérage en plan avec la protection indiquée au Titre 2 D. Le tramage sur la nouvelle parcelle BD0393 dont le bâti ne présente pas d'intérêt architectural est donc enlevé.

Le document graphique 3B.5 est modifié pour supprimer ce repérage d'un élément sans intérêt architectural. La ligne concernée du tableau au Titre 2-D est également modifiée.



72 rue Maubec



70 rue Maubec

Zonage actuel (avant modification)



Nouveau zonage (modification n°10)



Edifice identifié au titre du L123-1-5
(Protection totale ou partielle)

n	indice	Adresse	IDDGI	Caractéristiques stylistiques	Intérêt typologique	Degré d'intérêt	Dispositions générales de restauration	Altérations constatées	Prescriptions particulières à l'immeuble	Élément d'intérêt particulier	Observations
72		Maubec	BD0024 BD0392	Bâtiment XIXe	représentatif	intéressant	maçonnerie enduite	menuiserie de fenêtre, Débord de toiture, contrevents	surélévation interdite	lucarne engagée dans façade, portes et fenêtres cintrées, ferronnerie fonte de porte	Bâtiment garage sans intérêt au n° 70 figurant sur la même parcelle

2-2- Modifications d'ordre réglementaire

Prise en compte de la loi ALUR

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24/03/2014 a modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et a supprimé le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Ces dispositions étaient d'application immédiate et ont produit leurs effets juridiques dès l'entrée en vigueur de la loi.

Il convient donc de procéder à la suppression des COS et des superficies minimales de terrain dans le cadre de la présente modification du PLU.

* *
*

Suppression des C.O.S (art. 14)

Il est proposé de modifier **les articles 14** réglementés dans les zones UAf, UB, UBp, UC, UD, 1AUB, 1AUC, 1AUD.

Le titre 4 «Lexique et croquis illustratif» du règlement est également mis à jour par la suppression de la définition du COS (chapitre A article 5).

Zones UAf, UB, UBp, UC, UD, 1AUB, 1AUC, 1AUD		
Article 14	Coefficient d'occupation des sols	Ajout de la mention : « Sans objet »

Suppression de la taille minimale des terrains constructibles (art.5)

Dans les mêmes conditions que la suppression des COS, **les articles 5** dans les zones UBp, 2AU, A et N ne seront plus réglementés.

Zones UBp, 2AU, A et N		
Article 5	Caractéristiques des terrains	Ajout de la mention : « Sans objet »

Modification de l'article 2, zones 1AUd, 1AUe et 1AU suite à la suppression des articles 5 et 14

La réglementation concernant la surface de plancher maximale autorisée dans les secteurs 1AUdb, 1AUea, 1AUeb et dans la zone 1AU, a été déplacée de l'article 14 vers l'article 2 dans les zones 1AUd, 1AUe et 1AU.

Il en est de même pour la réglementation concernant la constructibilité des terrains par rapport au pourcentage de pente qui passe de l'article 5 à l'article 2 en zone 1AUe.

Zones 1AUd, 1AUe et 1AU		
Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<p>Suite aux suppressions des articles 5 et 14 :</p> <p>Dans la zone 1AUd, ajout du paragraphe :</p> <p>Dans le secteur 1AUdb, la surface de plancher maximale est fixée à 10 870 m² pour l'ensemble du secteur.</p> <p>Dans la zone 1AUe, ajout du paragraphe :</p> <p>Pour l'ensemble des secteurs 1AUea et 1AUeb la surface de plancher maximale autorisée est de 28 630 m² dont 2 500 m² pour les équipements de quartier.</p> <p>Pour les secteurs 1AUea et 1AUeb, seules seront autorisées les constructions édifiées sur des parties de terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%.</p> <p>Dans la zone 1AU, ajout du paragraphe :</p> <p>Pour l'ensemble de la zone 1AU, la surface de plancher maximale autorisée est de 52 000 m² dont 45 550 m² pour les constructions à destination d'habitation</p>

Prise en compte du Zonage Pluvial de l'Agglomération Côte Basque - Adour

Afin de coordonner les actions futures dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, l'Agglomération Côte Basque-Adour a élaboré un Zonage Pluvial sur l'ensemble de son territoire. Celui-ci a été approuvé le 17/12/2014 par le Conseil d'agglomération.

Ce document se compose de dispositions réglementaires ainsi que de plans de zonages qui se déclinent comme suit :

- zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le

stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le code de l'urbanisme prévoit que le Zonage Pluvial peut-être intégré dans le PLU (application de l'article L123-1-5 IV 2°).

Il convient donc de modifier le règlement du PLU et notamment l'article 4 paragraphe 4.2.3 « assainissement eaux pluviales », l'article 13 relatif « aux espaces libres et plantations » pour y insérer les dispositions réglementaires du Zonage Pluvial et d'annexer les documents cartographiques associés.

* *
*

Précision des articles 4 concernant l'assainissement / eaux pluviales et mise en conformité avec le Zonage Pluvial

Dans le souci d'une mise en conformité du PLU avec le Zonage Pluvial, l'article 4.2 concernant l'assainissement / eaux pluviales dans les zones UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUp, 1AU, 1AUy, 2AU, A et N a été modifié.

Les nouvelles règles prescrites dans les secteurs d'application stricte et dans les zones d'application au cas par cas définies dans le Zonage Pluvial de l'Agglomération Côte Basque - Adour, ont été intégrées en lieu et place du paragraphe « limitation du débit de fuite » (4.2.3).

Zones UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUp, 1AU, 1AUy, 2AU, A et N		
Article 4	Desserte par les réseaux	<p>Dans l'article 4.2</p> <p>Ajout de la phrase :</p> <p>Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.</p> <p>Suppression du paragraphe :</p> <p>Limitation du débit de fuite : En sortie de parcelle, le débit de fuite maximum admissible est fixé à 3 l / s par hectare pour une pluie de fréquence décennale. Au delà de 50 m² de surface imperméabilisée, des solutions compensatoires devront être prévues si le débit de fuite dépasse 3 l/s par ha. Les volumes de stockages devront être aménagés en amont de l'exutoire sur le terrain objet du projet. La méthode</p>

	<p>de calcul de ces volumes et les différentes « techniques alternatives » sont précisées dans la note technique de l'annexe En cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction : pour les opérations réalisées sur des unités foncières inférieures à 1500m², seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place. pour les opérations réalisées sur des unités foncières supérieures ou égales à 1500m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/par ha pour une pluie de fréquence décennale.</p> <p>Paragraphe remplacé par :</p> <p><u>Dans les secteurs d'application stricte des règles définies dans le Zonage Pluvial de l'Agglomération Côte Basque . Adour annexé au PLU :</u></p> <p><u>Compensation pour une imperméabilisation . volume de rétention :</u></p> <p>Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'incrément de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface aménagée (0.05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).</p> <p>L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².</p> <p>L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.</p> <p>La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.</p> <p>Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'incrément de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0.05l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).</p> <p>Modalités de calcul :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée (m²) x 0.088 - Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3 <p><u>Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :</u></p> <p>Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s par ha pour une pluie de 88mm sur une durée de 2 heures.</p> <p>Possibilité d'infiltration à la parcelle</p> <p>Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :</p>
--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - de réalisation de essais de infiltration à la profondeur projetée des systèmes de infiltration ; - d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute. <p>Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité de infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.</p> <p><u>Dans les Zones d'application au cas par cas définies dans le Zonage Pluvial des eaux pluviales de l'Agglomération Côte Basque - Adour annexé au PLU :</u></p> <p>Secteur sur lequel il est possible de déroger à l'ensemble des règles relatives à la compensation pour imperméabilisation.</p> <p>Chaque dossier sera soumis par le pétitionnaire pour approbation aux services techniques de l'Agglomération qui procéderont à l'examen de la demande en tenant compte du fonctionnement capacitaire des réseaux à l'éval du projet. Si les réseaux présentent des dysfonctionnements, les règles sont appliquées. En cas de fonctionnement normal les règles peuvent être assouplies.</p>
--	--	--

Mise en conformité des articles 7 avec le Zonage Pluvial de l'Agglomération Côte Basque - Adour

Dans les zones UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg, 1AU, 1AUy, 2AU, A et N, la bande de recul minimum par rapport à la berge permettant de protéger les axes drainants de type cours d'eau ou talweg, fixée à 4 m est supprimée afin d'être en compatibilité

avec le Zonage Pluvial de l'Agglomération Côte Basque - Adour qui fixe cette distance à 6 m.

Zones UAf, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg, 1AU, 1AUy, 2AU, A et N		
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Suppression d'un alinéa dans l'article 7.2 afin d'être en compatibilité avec le Zonage Pluvial de l'Agglomération :</p> <p>7.2 Autres implantations</p> <p>De autres implantations que celles qui sont définies à l'article 7.1. <u>peuvent être admises ou imposées</u> pour :</p> <p>...</p> <p>protéger, avec une bande de recul de 4m minimum de la berge, les axes drainants de type cours d'eau ou talwegs nécessaires au bon écoulement des eaux de ruissellement.</p>

Modification de l'article 13 relatif aux espaces libres

L'article 13 précise ainsi que tout projet devra respecter les coefficients maximaux d'imperméabilisation et donc les coefficients de pleine terre du Zonage Pluvial de l'Agglomération.

Zones UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUh, 1AUi, 1AUj, 1AUk, 1AUs, 1AUy, 2AU, A et N		
Article 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	Ajout dans l'article 13.1 de la mention : Tout projet devra respecter les coefficients maximaux d'imperméabilisation du Zonage Pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU. Ce plan permet de définir les coefficients de pleine terre.

Autres modifications

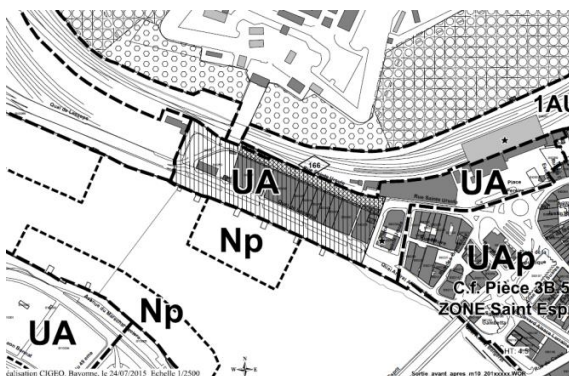
Suppression de la servitude de constructibilité limitée actuellement caduque en zone UA

En mai 2007, une servitude de constructibilité limitée a été instituée en vertu de l'article L123-2/a sur le site du Quai de Lesseps/lot Sainte-Ursule. Elle consistait à limiter dans un périmètre défini les possibilités de construction en fixant une surface de plancher maximale.

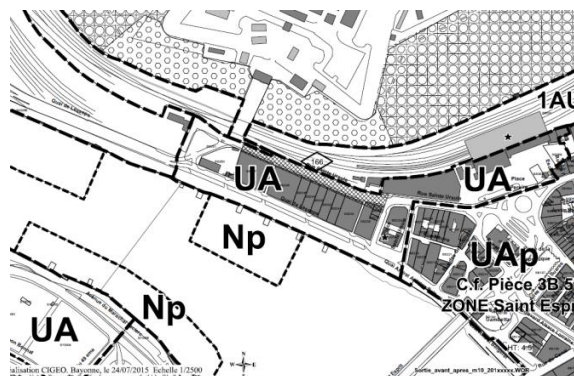
Cette servitude instaurée pour une durée maximale de 5 ans est aujourd'hui caduque. Il s'agit donc de supprimer sa référence dans l'article 14 de la zone UA afin de mettre à jour le PLU.

Zone UA		
Article 14	Coefficient d'occupation des sols	Suppression dans l'article 14 de la mention : Le COS n'est pas réglementé : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13. Dans le périmètre de la servitude instituée en vertu de l'article L.123-2/a, la création de SURFACE DE PLANCHER est limitée à 250m². Ajout de la mention : « Sans objet »

Zonage actuel (avant modification)



Nouveau zonage (modification n°10)



Modification de l'article 12, zone 1AUs, Z.A.C. du Séqué

Le projet d'aménagement de la Z.A.C. prévoit l'implantation de 850 m² de commerces et bureaux services en rez-de-chaussée sur l'ilot 9 en face du futur équipement de quartier.

Aujourd'hui, l'article 12 relatif au stationnement prévoit des règles différenciées selon la taille des commerces et bureaux services.

Cet article général contraint de manière importante l'aménagement de cet ilot et doit être adapté au contexte du quartier.

Afin de permettre la réalisation du projet sur l'ilot 9 et de répondre au besoin de stationnement généré par la création de commerces, bureaux et services, il est proposé de simplifier la règle de stationnement et de la porter à 1 place/50m² de surface de plancher. En effet, il sera possible de foisonner (mutualiser) le stationnement avec celui des logements et de l'offre créée en lien avec l'aménagement de l'équipement de quartier face à l'ilot 9. De plus, ces commerces, bureaux et services destinés à répondre aux besoins des habitants du quartier seront accessibles à pied.

Zone 1AUs		
Article 12	Stationnement	<p>Remplacement dans l'article 12.3.3 de l'alinéa :</p> <p>12.3.3. Constructions à destination de commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> - SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50m² : 1 place ; - SURFACE DE PLANCHER comprise entre 50 m² inclus et 300 m², 1 place, plus 1 place par 40 m² au delà de 50 m² - SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 m² inclus et 1 000 m² : 7 places, plus 1 place par 25 m² au delà de 300 m²; - SURFACE DE PLANCHER supérieure à 1000 m² : il sera réalisé le stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire avec minimum 1 place par 25 m² de SURFACE DE PLANCHER. <p>par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 50 m² : 1 place par 50 m²; <p>Remplacement dans l'article 12.3.4 de l'alinéa :</p> <p>12.3.4. Constructions à destination de bureaux et services</p> <ul style="list-style-type: none"> - SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 50 m² : 1 place par 40 m² de SURFACE DE PLANCHER au delà de 50m² de SURFACE DE PLANCHER (modifié le 25 Février 2011). <p>par :</p> <p>SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 50 m² : 1 place par 50 m².</p>

Modification des articles 12 suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement

La participation pour non réalisation d'aires de stationnement est actuellement mentionnée dans les articles 12 du règlement du PLU. Elle pouvait être instaurée par application de l'article L 332-6-1 (ancienne version) du code de l'urbanisme.

Cette participation ne pouvait être demandée qu'en dernier recours, dans le cas d'impossibilité technique de réaliser les places réglementaires sur le terrain, impossibilité d'obtenir une concession dans un parc public de stationnement ou s'il n'existait pas de possibilité d'acquisition de places dans un parc privé.

L'article 28-I-B 5° de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative **abrogé, à compter du 1er janvier 2015, le b du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme.**

En conséquence, non seulement la participation pour non réalisation d'aire de stationnement ne pourra plus être instituée mais, par application combinée des articles L. 332-6 et L. 332 6 1, il ne pourra être procédé à aucune prescription dans les autorisations d'urbanisme à partir de cette même date.

Désormais, la taxe d'aménagement (éventuellement majorée) financera les parcs publics de stationnement dans les secteurs qui requièrent du stationnement ; ce qui permettra de proposer aux opérations qui n'ont pas les places de stationnement requises par le PLU d'avoir des concessions et de respecter les articles 12 des PLU.

Il convient donc de mettre à jour les articles 12 du règlement du PLU en supprimant l'alinéa relatif à la participation pour non réalisation d'aires de stationnement qui n'a plus de base légale.

Zones UA, UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUB, 1AUC, 1AUD, 1AUG, 1AUP, 1AUy		
Article 12	Stationnement	<p>Suppression du dernier alinéa de l'article 12.5</p> <p>12.5. Solutions alternatives en cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire lui-même aux obligations en matière de stationnement</p> <p>Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement, en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ces obligations par la mise en œuvre de solutions alternatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé à proximité de l'opération, étant entendu que l'aménagement de substitution devra respecter, lui même le règlement. -Obtention d'une convention à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération. Un parc public sera considéré en cours de réalisation si la collectivité a acquis les terrains d'assise et que les moyens financiers ont été précisés. -Achat de places dans un parc privé de stationnement, situé à proximité de l'opération. -Versement d'une participation financière dans les conditions prévues aux articles L 123-1-12 et L 332-7-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Précision de l'article 6 zone UB pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Un des objectifs affichés de la collectivité est de maintenir sur son territoire des services de qualité pour l'ensemble de sa population.

Afin de permettre l'évolution de certains de ces services publics ou d'intérêt collectif de superstructure en zone urbaine constituée, il est proposé d'assouplir les règles d'implantation facilitant ainsi les possibilités d'extension.

Pour cela, l'alinéa relatif aux équipements publics et d'intérêt général est modifié à l'article 6, par la suppression du limitatif « infrastructure » autorisant ainsi l'application des mêmes dispositions aux équipements de superstructure.

Zone UB		
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>Suppression d'un mot dans l'article 6.2.1</p> <p>6.2.1. Autres implantations admises ou imposées</p> <p>Outres implantations que celles définies à l'article 6.1. pourront être admises ou imposées :</p> <p>- pour les équipements d'infrastructures de services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux de stockage des ordures ménagères, ou des déchets destinés à la collecte qui peuvent être implantés à l'alignement, ou dans la bande de retrait</p>

Clarification du Titre 2-E Dispositions applicables dans les secteurs de diversité sociale

L'objectif de cette modification est de mettre à jour et de clarifier les dispositions de la règle afin d'éviter toutes divergences d'interprétations :

- Mise à jour des références de l'article du code de l'urbanisme relatif aux secteurs de diversité sociale suite à l'application de la loi ALUR du 24 mars 2014 (ancien art. L123-1-5,16° devenu art. L123-1-5 II 4°)

- Précision des catégories de logements sociaux qui seront limitativement énumérées pour une meilleure lecture, la référence aux logements locatifs sociaux de l'article L302-5 ayant un champ d'application trop étendu.

Titre 2-E Dispositions applicables dans les secteurs de diversité sociale		
Titre 2-E	Dispositions applicables dans les secteurs de diversité sociale	<p>Remplacement et mise à jour de l'article de référence :</p> <p>Suppression de la mention « Article L123-1-5,16 »</p> <p>Remplacée par la mention « Article L123-1-5 II 4 du Code de l'urbanisme »</p> <p>Modification du « 1.1 Champ d'application et mode de calcul » :</p> <p>Dans les secteurs institués en application de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme et délimités au document graphique N°3B-7 et dénommés « secteurs de diversité sociale », un % minimum du nombre de logements ou de la SURFACE DE PLANCHER des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement) à destination d'habitation, doit être affectée à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat : PLUS, PLAI ou dispositifs équivalents à venir.</p> <p>Remplacé par :</p> <p>« logements à usage locatif au sens de la loi SRU et en conformité avec les</p>

		<p>orientations du PLH »</p> <p>Suppression également au 1.1 de la phrase :</p> <p>La typologie et les surfaces des logements à usage locatif, financés par des prêts aidés par l'Etat : PLUS, PLAI ou dispositifs équivalents à venir devront être compatibles avec les objectifs de typologie et de surface fixés par le PLH.</p> <p>Remplacé par :</p> <p>« La typologie et les surfaces des logements locatifs sociaux ou autres dispositifs applicables dans les secteurs de diversité sociale, devront être compatibles avec les objectifs de typologie et de surface fixés par le PLH »</p> <p>Ajout dans le « 1.2 Définition » du paragraphe :</p> <p>Font partie de la catégorie de logement retenue pour l'application de la présente règle dans les conditions précisées au §2 ci-dessous :</p> <p>- Les logements locatifs sociaux financés par les prêts aidés par l'Etat suivants : PLUS, PLAI, PLS et dispositifs équivalents à venir; (les dispositifs équivalents à venir cités, ont simplement vocation à anticiper d'éventuelles évolutions législatives ou réglementaires créant de nouvelles catégories de prêts destinés à se substituer, à modifier ou à compléter les catégories existantes énumérées) ;</p> <p>Suppression dans le « 1.2 Définition » du paragraphe :</p> <p>Sont considérés comme des logements locatifs sociaux au sens du présent article les logements répondant à la définition de l'article L302.5 du Code de l'Habitation et de la Construction (cf p44 ci-après):</p> <p>Sont considérés comme des -Les logements en accession aidée (sociale ou abordable) au sens du présent article les logements répondant à la définition du PLH ci-après :</p>
--	--	--

Mise à jour du tableau Titre 2 page 28

Cf explication page 16-17 du présent document.

Mise à jour du Titre 3 du règlement

Pour faire suite à l'avis de l'Etat en date du 29 septembre 2015, et pour une meilleure cohérence entre les Titres du règlement, l'actualisation des références aux articles L123-1-5 7° (nouvel article L123-1-5 III 2°) et L123-1-5 16° (nouvel article L123-1-5 II 4°) du code de l'urbanisme sera également effectuée dans le Titre 3. Cependant, la valeur de cette mise à jour ne sera que temporaire. En effet, l'évolution législative du Livre 1er du code de l'urbanisme est constante, avec notamment la réécriture de cette partie du code effectuée par l'ordonnance du 23/09/2015 applicable à compter du 1er janvier 2016. Ainsi, dès cette date, les articles L123-1-5 II 4° et L123-1-5 III 2° seront déjà obsolètes car abrogés et remplacés respectivement par les articles L151-15 et L151-19.

2-3- Modifications diverses Emplacements réservés

Suppression de l'emplacement réservé n° 127

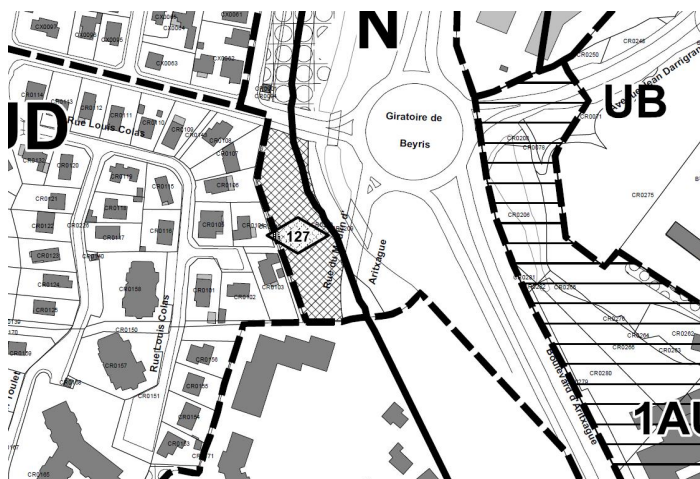
Bénéficiaire : Communauté d'agglomération

Surface : 3761.74 m²

L'emplacement réservé initialement créé pour réaliser un bassin de régulation des eaux pluviales n'a plus lieu d'être car le projet a été réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé.



Zonage actuel (avant modification)



Nouveau zonage (modification n°10)