# BIARRITZ

# PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC UNE DECLARATION DE PROJET **« AMENAGEMENT DU SECTEUR AGUILERA »**

## B – Dossier de mise en compatibilité

**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 MATIERES** ..... **2**

**1. LE PREAMBULE** ..... **3**

1.1. Le PLU de Biarritz ..... 3

1.2. L'objet de la mise en compatibilité du PLU ..... 4

**2. LE CONTENU DES MODIFICATIONS A APPORTER** ..... **5**

2.1. L'évolution des documents graphiques ..... 5

2.2. L'évolution du règlement écrit ..... 6

2.2. La création d'une orientation d'aménagement ..... 6

**3. LES PIECES DU PLU A MODIFIER** ..... **7**

**4. LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU** ..... **8**

4.1. Les modifications à apporter au rapport de présentation ..... 8

4.2. Les modifications à apporter au règlement écrit ..... 10

4.3. Les modifications à apporter aux documents graphiques ..... 20

4.4. Les modifications à apporter aux autres pièces du PLU ..... 22

# 1. LE PREAMBULE

## 1.1. LE PLU DE BIARRITZ

La Ville de BIARRITZ est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis le 25 juillet 1980 qui a été révisé deux fois, respectivement en dates du 30 septembre 1988 et du 27 mars 1995. La troisième révision du POS a conduit à l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme le 22 décembre 2003.

Ce document a, depuis, fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Trois procédures de révision simplifiée, deux approuvées les 16 novembre 2007 et une le 13 février 2009 ;
- Douze procédures de modification approuvées successivement les 1er octobre 2004, 7 avril 2005, 3 novembre 2006, 3 octobre 2008, 23 avril 2010, 4 novembre 2011, 26 juin 2012, 19 juillet 2013, 9 novembre 2015, 23 septembre 2017, 20 juillet 2019 et 2 octobre 2021 ;
- Deux procédures de modification simplifiée du PLU approuvées les 17 décembre 2014 et 15 décembre 2018 ;
- Trois procédures de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de déclarations de projet d'intérêt général ont également été engagées par délibérations du Conseil communautaire de l'Agglomération Pays Basque les 21 juillet 2017, 10 mars 2018 et 29 septembre 2018.

A noter que, par décision du 20 mars 2021, le conseil de l'Agglomération Côte Basque-Adour a engagé la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Biarritz. Cette procédure est actuellement menée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB).

Par ailleurs, la CAPB poursuit la procédure d'élaboration du PLU intercommunal lancée par l'ancienne Communauté d'Agglomération Côte Basque - Adour le 4 mars 2015 sur le territoire des communes de Bayonne, Biarritz, Anglet, Bidart et Boucau et dont les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues en Conseil communautaire le 21 décembre 2016.

Depuis le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » de la Communauté d'Agglomération Côte Basque - Adour à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (entériné par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de cette dernière), c'est en effet la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui est compétente pour conduire ces procédures.

## 1.2. L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Aujourd'hui la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB), en accord avec la Commune, souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme communal. Ceux-ci visent à adapter le cadre réglementaire communal au regard d'objectifs d'aménagement qu'il est urgent de mettre en œuvre, à savoir la satisfaction de besoins en logements sociaux dans le but de répondre aux obligations résultant des articles L.302-8 et L.302-9 du Code de la construction et de l'habitation.

A noter que, la démarche étant soumise à évaluation environnementale, elle a fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L.103-2(1°c) du Code de l'Urbanisme.

Ces changements à apporter au document d'urbanisme sont opérés par le biais de la procédure prévue aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble des pièces susvisées est soumis à enquête publique qui porte donc à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Ces changements sont souhaités par la Commune de Biarritz. Toutefois, en tant que membre de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, elle ne dispose désormais plus des moyens pour procéder aux évolutions du PLU communal, le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'Agglomération ayant été entériné par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

Conformément à l'article R.153-15 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Pays Basque compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, mais aussi en matière de PLU, est compétente pour mener la procédure de mise en compatibilité du PLU de Biarritz dans le cadre d'une déclaration de projet de réalisation de logements dont une partie sociale sur le site d'Aguilera.

La procédure a ainsi été engagée par délibération du Conseil communautaire en date du 20 mars 2021.

En application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet, conformément aux dispositions de l'article R.153-13 dudit code, d'un examen conjoint rassemblant autour de la Commune, l'Etat, la Communauté d'Agglomération Pays Basque (compétente en matière de document d'urbanisme) et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même code.

A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I$^{er}$ du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Une concertation préalable a été conduite du 21 juillet 2021 au 2 mars 2023, conformément aux modalités prévues dans la délibération du 20 mars 2021. Le bilan de la concertation préalable a été établi par une délibération du Conseil Communautaire le 23 mai 2023.

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 (pièce B), le dossier comprend la notice de présentation du projet (pièce A), l'évaluation environnementale (pièce C), ainsi que des annexes (pièce D).

# 2. LE CONTENU DES MODIFICATIONS A APPORTER

## 2.1. L'EVOLUTION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

La présente Déclaration de projet emporte la mise en compatibilité des documents graphiques du PLU en ce qu'elle conduit à :

- Faire évoluer le zonage du plateau d'Aguiléra, d'une superficie d'environ 11 ha et actuellement classé en secteur Na, dans lequel sont admises les occupations et utilisations du sol liées aux activités sportives et aux loisirs :
  - Les parcelles cadastrées section AH n° 91, 92, 93, 94, 96, 236, 237, 371, 372 et 377 seront classées en zone UP « urbaine de mixité fonctionnelle et sociale ». Il s'agit d'une nouvelle zone créée par la présente procédure d'évolution du PLU, afin d'adapter les conditions d'aménagement sur le site de projet du plateau d'Aguiléra ;
  - Le Bois du Mont-Orient, localisé sur la parcelle cadastrée section AH n°303 sera classé en grande partie (environ 1 ha) en zone N « naturelle protégée », afin d'assurer son maintien et sa préservation. Une portion (environ 0,05 ha), située dans le coin sud-est du bois sera classée en secteur Ng « naturel destiné aux équipements en milieu naturel », afin de mettre en valeur cet espace boisé par la réalisation d'un projet pédagogique, qui viendra s'implanter sur l'emprise de la ruine actuellement présente sur ce terrain.
- Intégrer le périmètre de l'orientation d'aménagement qui sera délimité sur l'ensemble du parc des sports d'Aguiléra, afin d'encadrer la réalisation du projet d'aménagement.
- Délimiter des polygones d'implantation avec numéro d'îlot renvoyant à une référence de hauteur, pour définir sur chaque site d'opération de logements prévu dans l'orientation d'aménagement, une hauteur spécifique à chaque îlot.
- Ajouter des « lignes d'implantation obligatoire ou de recul minimal imposé », afin de réduire la distance d'implantation des constructions par rapport à l'axe du Boulevard du BAB. Actuellement, le règlement écrit (art. 6) prévoit qu'en l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 35 m pour les habitations et 25 m pour les activités par rapport au Boulevard du BAB. Pour permettre la réalisation du projet d'aménagement du plateau d'Aguilera, deux « lignes d'implantation obligatoire ou de recul minimal imposé » seront délimitées au plan de zonage :
  - La première ligne de recul minimal imposé sera portée à 25 mètres de l'axe du Boulevard du BAB, au niveau de l'actuel local de l'USB. Elle permettra de faciliter l'implantation des constructions à vocation de logements sur ce secteur ;
  - La seconde ligne de recul minimal imposé sera portée à 20 mètres de l'axe du Boulevard du BAB, au niveau de l'Euskal Jaï. Elle permettra de réaliser l'extension du bâtiment, tout en préservant les boisements longeant la route.
- Lever le classement au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme d'une partie de l'espace boisé classé situé le long du boulevard du BAB, sur les parcelles cadastrées section AH n°96, 236 et 303.
  - Les boisements ne sont plus physiquement présents depuis quelques années sur la parcelle cadastrée section AH n°236. L'indication d'EBC sera supprimée sur cette portion. L'emprise concernée porte sur une superficie d'environ 0,07 ha soit moins de 1% de la superficie des boisements initialement classés par le PLU. La partie du boisement classé située sur le Bois du Mont-Orient sera conservée, soit 0,21 ha.

- De plus, afin de compenser cette suppression d'EBC et de protéger le boisement présent au nord-ouest de l'Euskal Jaï, une bande de 0,10 ha sera classée en EBC, le long du boulevard du BAB, sur les parcelles cadastrées section AH n° 236, 94, 92 et 91. En outre, ce classement participera, à la réduction des nuisances sonores liées à la présence d'un axe à grande circulation, grâce au maintien d'un « mur végétal » entre le boulevard du BAB et les futures constructions qui seront implantées à l'est de ce boisement.

- Faire évoluer les Secteurs de Diversité Sociale (SDS) prévus à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme en intégrant la nouvelle zone UP, situé au plateau d'Aguilera, afin d'encadrer la production de logements neufs sur ce secteur et de conforter la volonté de la Ville de créer du logement social.

## 2.2. L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

La déclaration de projet emporte la mise en compatibilité du règlement du PLU, afin d'adapter les dispositions règlementaires de la nouvelle zone UP.

En effet, le règlement du secteur Na ne correspond pas à l'évolution souhaitée par la commune sur le plateau sportif d'Aguilera, celui-ci étant un secteur naturel dédié exclusivement aux activités sportives et de loisirs. La construction de logements n'est notamment pas admise par le règlement de ce secteur.

Une évolution du zonage vers un nouvelle zone urbaine, destinée à la construction en ordre discontinu, d'habitations, d'équipements, de commerces et de services paraît plus adaptée au projet.

## 2.2. LA CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Cette procédure de mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet entraîne la création d'une nouvelle pièce dédiée aux orientations d'aménagement afin d'intégrer l'OA qui sera définie sur le secteur de projet, pour encadrer les principes de composition urbaine, paysagère et environnementale.

# 3. LES PIECES DU PLU A MODIFIER

Au vu des changements à apporter, il y a lieu de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- Le rapport de présentation (la pièce 1 du PLU) ;
- Le règlement écrit (la pièce 3 du PLU) ;
- Les documents graphiques (les pièces 4-a, 4-b et 4-g du PLU).

En outre, une nouvelle pièce 5 sera ajoutée au PLU afin d'intégrer l'Orientation d'Aménagement qui sera définie dans le cadre de ce projet, sur l'ensemble du plateau d'Aguilera.

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette mise en compatibilité. Cet exposé sera inséré dans le préambule du rapport de présentation (pièce 1 du PLU), dans la partie relative à l'historique du document d'urbanisme.

# 4. LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU

Afin d'appréhender les changements à apporter aux pièces du PLU, des extraits des documents écrits ou graphiques montrent la situation jusqu'ici en vigueur et celle qui résulterait des changements à apporter.

## 4.1. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION

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

Les indications ~~barrées~~ sont supprimées.

- Indications à ajouter en préambule du rapport de présentation (page 4)

***En 2023, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, devenue compétente en matière de documents d'urbanisme, a procédé, en accord avec la Commune de Biarritz, à de nouveaux changements sur le Plan Local d'Urbanisme. Ceux-ci visent à faire évoluer le document pour permettre l'aménagement du plateau d'Aguilera.***

***Ces changements ont pu être opérés par le biais d'une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, selon les formes prévues aux articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.***

- Modification de la partie III.2.1 relative aux délimitations de zonage (page 96)

**III.2.1. – LES DELIMITATIONS DE ZONAGE**

[…]

*LA ZONE UH*

Cette zone correspond à des secteurs de grands collectifs à hauteur élevée (Pétricot, St Martin, Parc Boulan, Rue de Segure, Rue Pringle, Beaurivage, Rue Victoria, Aguilera).

***LA ZONE UP***

***Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu, d'habitations, d'équipements sportifs, de commerces et de services. Il s'agit d'une zone de mixité sociale et fonctionnelle.***

***Elle correspond à l'orientation d'aménagement du plateau d'Aguilera.***

[…]

- Modification de la partie III.2.2 relative aux principales modifications de zonage (page 100)

## III.2.2. – LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DE ZONAGE

### III.2.2.1 – LES ZONES NATURELLES PROTEGEES

**Principes généraux**

Le P.O.S. de Biarritz, avant révision, proposait le classement en zone ND des espaces dont l'urbanisation était stoppée du fait de risques, de nuisances ou de vocation sportive dans un cadre naturel de la zone. Ce principe général est conservé dans le PLU.
Elle concerne les zones :

- **Na :** zone à vocation sportive (ex-NDa) :
  - ~~le parc Aguilera~~
  - l'hippodrome de la Cité des Fleurs
  - le stade de la rue de Grammont
  - le centre équestre

[…]

- Indications à ajouter au chapitre III – Les choix retenus pour établir le PADD – Le PADD et les objectifs du PLU – Dispositions règlementaires du PLU (page 115)

[…]

## *III.2.5. – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (OA)*

***Les orientations d'aménagement viennent compléter les documents règlementaires sur des secteurs stratégiques de renouvellement ou de développement urbain. Elles ont pour objet de définir les principes d'aménagement sur lesquels devront se fonder les autorisations de construire.***

***Une OA a été mise en place sur une zone urbaine située au quartier Aguilera. Il s'agit d'un site dont le positionnement est stratégique et qui constitue une unité foncière importante. L'objectif est de maîtriser la reconversion de ce site et d'organiser son renouvellement urbain.***

***L'orientation d'aménagement vise à :***

- ***Encadrer les transformations du secteur afin de garantir une cohérence urbaine et une mixité et une diversité fonctionnelle dans le quartier ;***
- ***Assurer une intégration du projet dans son environnement ;***
- ***Améliorer les conditions de circulation et de stationnement du plateau d'Aguilera ;***
- ***Valoriser le patrimoine architectural et paysager.***

***De plus, les hauteurs des constructions à usage d'habitation seront adaptées à l'environnement du site et se situeront entre un R+1 et un R+5, avec la possibilité d'ajouter un étage en attique. Elles seront déterminées sur chaque îlot opérationnel par un polygone d'implantation délimité au plan de zonage et se référant à un niveau d'hauteur spécifique inscrit au règlement écrit.***

## 4.2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT

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

Les indications ~~barrées~~ sont supprimées.

- Modifications à apporter à la table des matières (page 2)

| Chapitre | Zone et secteurs | Caractéristiques |
|---|---|---|
| CHAPITRE UA | UA<br>UAc<br>UAg | L'urbain aggloméré dense<br>Secteur de plan de masse<br>Secteur d'extension des équipements en sous-sol |
| CHAPITRE UB | UB<br>UBa<br>UBc<br>UBi | L'urbain aggloméré de densité moyenne<br>Petits quartiers<br>Secteur de Beaurivage<br>Secteur sous nuisance aérodrome (P.E.B) |
| CHAPITRE UC | UC<br>UC*<br>UCc | L'urbain aggloméré de densité moyenne<br>Avec prescriptions particulières pour les hauteurs<br>Secteur de plan de masse |
| CHAPITRE UD | UD<br>UDa, UDa*<br>UDb<br>UDi<br>UDi*<br>UDs<br>UDt<br>UDti | L'urbain aggloméré de faible densité<br>Pavillonnaire aéré<br>Lotissements à villas balnéaires<br>Habitat sous nuisances aérodrome<br>Habitat sous nuisances aérodrome et où certains types d'activités sont interdites<br>En site<br>Secteur destiné aux activités touristiques, essentiellement à l'hôtellerie<br>Secteur destiné aux activités touristiques, bureaux, services, sous nuisances aérodrome |
| CHAPITRE UG | UG<br>UGi<br>UGi*<br>UGvi<br>UGa<br>UGai<br>UGbi | Zone destinée aux équipements<br>Equipements sous nuisances aérodrome<br>Equipements sous nuisances aérodrome et où certains types d'activités sont interdits<br>Jardin familial et habitat adapté sous nuisances aérodrome<br>ZAC des Rocailles transformée en zone à plan de masse.<br>Secteur destiné au Centre Technique Municipal<br>Secteur en espaces proches du rivage |
| *CHAPITRE UP* | *UP* | *Zone de mixité fonctionnelle et sociale* |
| CHAPITRE UH | UH | Constructions de grande hauteur |
| CHAPITRE UY | UY<br>UYi<br>UYt<br>UY* | Commerce et activités industrielles<br>Secteur d'activités sous nuisances aérien<br>Secteur d'activité à vocation d'accueil-hébergement<br>Secteur d'activités à fonctions limitées |

- Modifications à apporter aux dispositions générales règlementaires (page 15)

L'article suivant sera ajouté à la fin de la partie B « Préambule et définitions »

*ARTICLE B-16 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

*Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une unité foncière. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.*

*Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville » (article L.151-22 du Code de l'Urbanisme).*

*Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :*

*CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle ou de l'unité foncière*

*La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle ou l'unité foncière :*

*Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + …*

*Chaque type de surface est multiplié par un coefficient, qui définit son potentiel :*

| *Type de surface* | *Coefficient* | *Description* |
|---|---|---|
| *Surfaces imperméables* | *0,0* | *Revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, …)* |
| *Surfaces semi-perméables* | *0,3* | *Revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation (dallage mosaïque ou avec couche de gravier, …)* |
| *Surfaces semi-ouvertes* | *0,5* | *Revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierre de treillis de pelouse, …)* |
| *Espaces verts sur dalle inférieure à 80 cm* | *0,5* | *Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm* |
| *Espaces verts sur dalle supérieure à 80 cm* | *0,7* | *Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm* |
| *Espaces verts en pleine terre* | *1,0* | *Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune* |
| *Espaces plantés en pleine terre* | *1,2* | *Continuité avec la terre naturelle, avec arbres existants et conservés ou plantation d'arbres de haute tige* |
| *Toitures classiques* | *0,2* | *Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées* |
| *Murs végétalisés* | *0,5* | *Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m* |
| *Toitures végétalisées* | *0,7* | *Végétalisation des toitures extensive ou intensive* |

- Ajout du règlement de la zone UP entre le règlement des zones UH et UY (page 99)

*CHAPITRE UP*

*DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP*

*CARACTERE DE LA ZONE UP*

*Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu, d'habitations, d'équipements sportifs, de commerces et de services.*

*La zone UP correspond à l'orientation d'aménagement du plateau d'Aguilera. Il s'agit d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle.*

*RAPPEL*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- *les coupes et abattages sont soumis à déclaration*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Toute construction ayant subie un sinistre (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc.).*

*ARTICLE UP 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

*Sont interdits en zone UP :*

- *les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable,*
- *le stationnement isolé des caravanes,*
- *les terrains de camping et de caravanage,*
- *les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,*
- *les carrières,*
- *les installations artisanales et industrielles,*
- *les constructions et installations agricoles.*

*ARTICLE UP 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

- *En zone UP, toute opération destinée à l'habitation doit comporter des logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, avec un minimum de 56% de logements sociaux, dont :*
  - *17% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLAI ;*
  - *22% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ;*
  - *17% de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.*

*Pour tout changement de destination (transformation de bureaux, commerces, services, etc.) créant plus de 4 logements collectifs, il sera exigé qu'au minimum 56% des logements créés soient des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.*

*Le nombre de logement maximum fixé sera arrondi au nombre entier le plus proche.*

*Ces règles ne s'appliquent pas si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération, compte tenu de la spécificité du programme ou de motifs d'intérêt général.*

- *L'installation de panneaux solaires peut être autorisée sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.*

- *Les constructions, aménagements et installations à vocation d'habitat, d'activités commerciales et sportives, d'équipements publics, de bureaux et de services sont admises, à condition qu'ils soient compatibles à l'Orientation d'Aménagement « Secteur Aguilera ».*

## *ARTICLE UP 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.*

*Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.*

*Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.*

*Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.*

## *ARTICLE UP 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT*

*1 – Eau potable*

*Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.*

*2 – Assainissement – eaux usées*

*Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.*

*3 – Assainissement – eaux pluviales*

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

*4 – Réseaux par câbles*

*Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.*

*Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.*

*Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.*

*Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.*

## *ARTICLE UP 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*

*Sans objet.*

## *ARTICLE UP 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

*Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,*

- *L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,*
- *L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00 m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan*

*En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :*

- *35 m de l'axe du Boulevard du B.A.B. pour les habitations,*
- *25 m de l'axe du Boulevard du B.A.B pour les activités sportives, commerciales et de services,*
- *5 m par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est au moins égale à 10 mètres,*
- *10 m par rapport à l'axe des autres voies.*

*Dispositions différentes :*

*Une implantation différente peut être acceptée ou imposée*

- *si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,*
- *si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,*
- *si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,*
- *pour l'extension de construction existante,*
- *pour les installations et équipements d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux liés aux réseaux, si les considérations techniques le justifient.*

*Installations de stockage de matériaux, de dépôts, expositions extérieures :*

*Les installations de stockage de matériaux, de dépôts, de véhicules ou d'engins, les expositions extérieures doivent être implantées à une distance supérieure à 10,00 m de l'alignement.*

## *ARTICLE UP 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

*Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.*

*En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres :*

$$D \geq H-3 \text{ soit } H \leq D + 3$$

*Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (H) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.*

*Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :*

- *pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient,*
- *lorsque les constructions s'adossent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant, sous réserve d'insertion paysagère et d'harmonie architecturale avec le bâti riverain.*

## *ARTICLE UP 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

*Non règlementé.*

## *ARTICLE UP 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

*Définitions :*

*Voir ARTICLES B-5 : DISPOSTIONS GENERALES*

*L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'unité foncière pour les constructions à destination d'habitation.*

*Toutefois, lorsqu'un bâtiment existant excède l'emprise autorisée sur l'unité foncière, il peut être reconstruit en tout ou partie sur l'emprise initiale, sous réserve de l'application des autres articles du présent règlement.*

## *ARTICLE UP 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

*1 - Définition*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux « dispositions générales » du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

*Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie à une hauteur supérieure à 1,80 m.*

*2 – Hauteur maximale*

- *A l'intérieur des polygones d'implantation portés au plan de zonage (cf. numéro d'îlot, inscrit dans un encadrement carré noir), les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :*

| *Îlot* | *Altitude maximale autorisée* | *Nombre de niveaux habitables autorisés* |
|---|---|---|
| *1* | *8,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 14 m à l'acrotère de l'attique* | *Rez-de-chaussée + 2 étages + 1 étage en attique* |
| *2* | *18 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 24 m à l'acrotère de l'attique* | *Rez-de-chaussée + 5 étages + 1 étage en attique* |
| *3* | *12,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 18 m à l'acrotère de l'attique* | *Rez-de-chaussée + 3 étages + 1 étage en attique* |
| *4* | *8,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 14 m à l'acrotère de l'attique* | *Rez-de-chaussée + 2 étages + 1 étage en attique* |
| *5* | *8,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 14 m à l'acrotère de l'attique* | *Rez-de-chaussée + 2 étages + 1 étage en attique* |
| *6* | *18 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 24 m à l'acrotère de l'attique* | *Rez-de-chaussée + 5 étages + 1 étage en attique* |

- *En dehors des polygones d'implantation, la hauteur des constructions et installations nécessaires au services publics et d'intérêt collectif ne peut excéder 22,00 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.*

*3- Disposition particulière*

*Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.*

*Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.*

*Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00 m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surface de plancher supplémentaire.*

*ARTICLE UP 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS*

*Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).*

*1°) Les dispositions générales :*

*Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.*

*Notamment dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.*

*La pente des couvertures obliques devra être comprise entre 30% et 40% ; une disposition différente peut être admise pour la création architecturale contemporaine sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les toitures dites à la Mansart sont interdites.*

*Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades et positionnées dans l'axe d'une fenêtre située au niveau inférieur. La couverture de lucarne doit être de même nature que celle de la couverture. Les lucarnes de type chien-couché, chien assis, à guitare, à joues galbées ou en trapèze sont interdites.*

*L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules ΔΔΔΔΔΔ au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R.151-41-3° du Code de l'Urbanisme).*

*De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*2°) Les constructions neuves :*

*Sont considérées comme constructions neuves : la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

*a. Aspect des constructions*

*Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.*

*Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.*

*Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.), notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.*

*Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons.*

*Les pentes de toitures à deux pentes non brisées ne devront pas excéder 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales, à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.*

*b. Prescriptions diverses*

*Sont notamment interdits :*

- *l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),*
- *l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs,*
- *l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée, ou de bac acier. L'utilisation du bac acier posé en toiture est toutefois autorisée pour supporter les panneaux photovoltaïques.*

*3°) Les clôtures :*

*L'édification d'une clôture peut être imposée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*a. La transformation des clôtures existantes*

*Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées.*

*b. La création de clôtures*

*Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.*

*Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.*

*c. La hauteur maximale des clôtures transformées et créées*

*Les clôtures en limites séparatives :*

*La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 m.*

*Les clôtures sur l'espace public :*

*La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 m.*

*Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôtures dominants :*

- *murs pleins (maçonnés, en moellon, etc.),*
- *clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou d'un grillage,*
- *murs bahuts surmontés d'un grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.*

*Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,00 m. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.*

*De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.*

*Dans tous les cas, des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 m.*

*4°) Les ouvrages techniques apparents :*

*A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements.*
*Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.*

a. *Les citernes*

*Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.*

b. *Les antennes paraboliques, les appareils de climatisations et les extracteurs*

*La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et les extracteurs en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.*

c. *Les capteurs solaires sous forme de panneaux*

- *Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,*
- *Sur toitures en pente,*
  - *ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,*
  - *en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,*
  - *en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,*
- *Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50 m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque.*

*Toute installation de ce type pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature, par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante elle-même et au paysage urbain ou naturel environnant, compte tenu de la visibilité depuis les espaces publics ou privés.*

d. *Les éoliennes de toitures :*

- *L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.*

## *ARTICLE UP 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*

*Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.*

*Pour les changements d'affection de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.*

*Nombre d'aires de stationnement :*

*a - logements collectifs*

*1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.*
*Pour les logements en collectif avec des parties bâties communes, il sera en outre prévu 1 m² par logement à l'intérieur d'une construction pour le stationnement des deux roues.*
*Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme.*

*b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle*

*2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.*
*Toutefois, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*c - Hébergements hôteliers*

*1 place par chambre, avec un minimum d'une place par 60 m² de surface de plancher.*

*d - Commerces, bureaux et services*

*1 place par 30 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par activité.*

*Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation.*

## *ARTICLE UP 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS*

*Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m². Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région.*

*L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver.*

*Le long des voies, les plantations de haute tige seront conservées sur une profondeur d'au moins 4 m.*

*La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.*

*Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.*

*Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000e seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.*

*Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

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

*Pour tout projet de constructions neuves destinées à l'habitation, il sera exigé qu'au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet soient constitués de pleine terre et fassent l'objet d'un traitement paysager.*
*Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres ou d'une végétation arbustive et prioritairement associés au paysage du site.*
*Toutes les espèces doivent être choisies dans la gamme des essences dominantes qui composent les boisements de proximité ou ceux existants sur le terrain d'assiette du projet.*

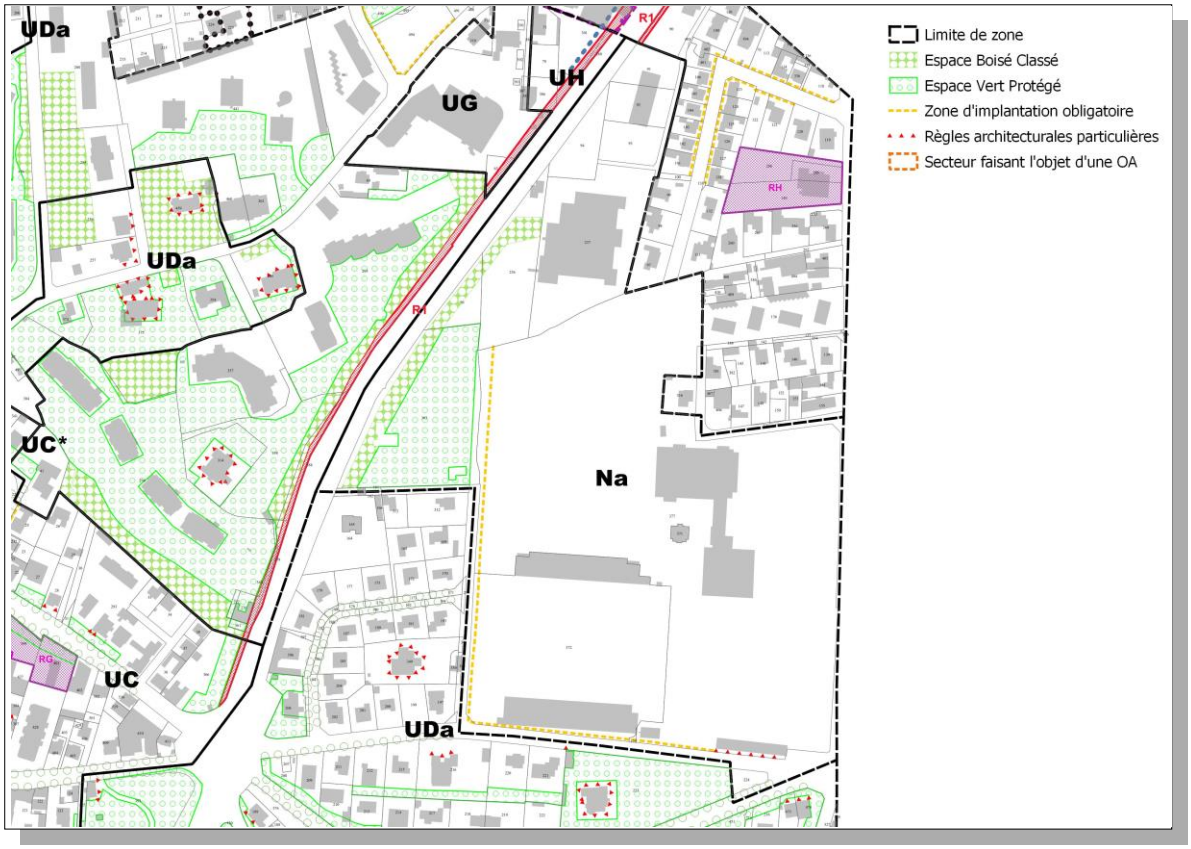
*Tout projet de constructions neuves destinées à l'habitation doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre le coefficient de biotope par surface défini dans l'orientation d'aménagement « Secteur d'Aguiléra ». Voir article B-16 des dispositions générales.*

## *ARTICLE UP 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10 DU CODE DE L'URBANISME)*

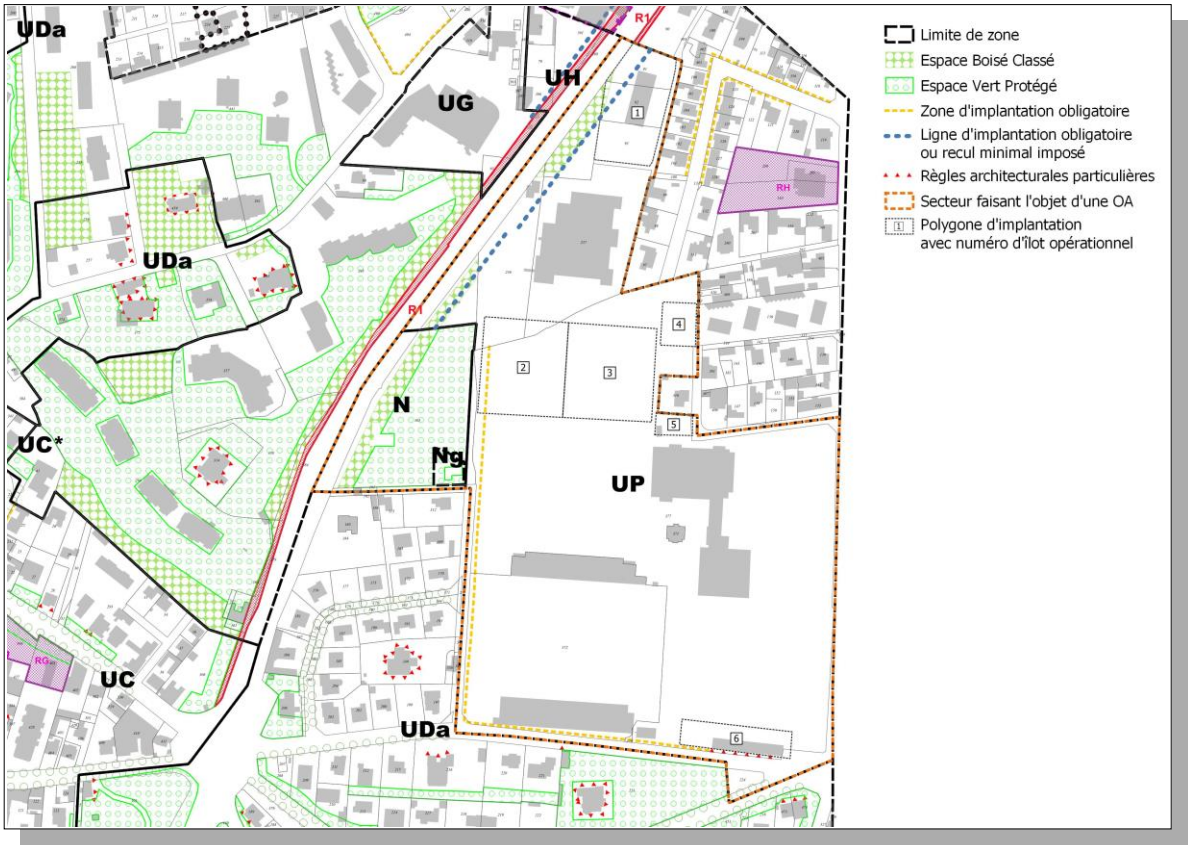
*Sans objet*

## 4.3. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Modification à apporter au règlement graphique (pièces 4-a et 4-b)

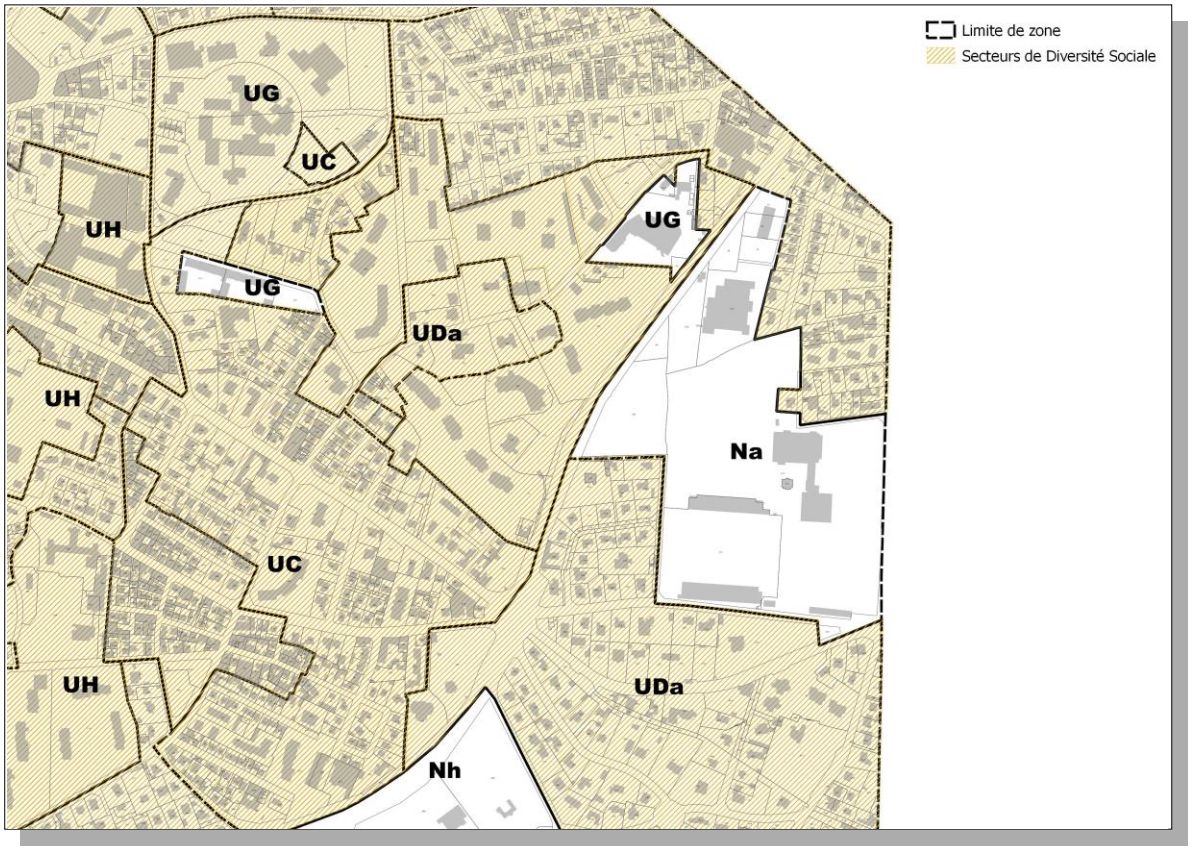



*Extrait du plan de zonage en vigueur.*

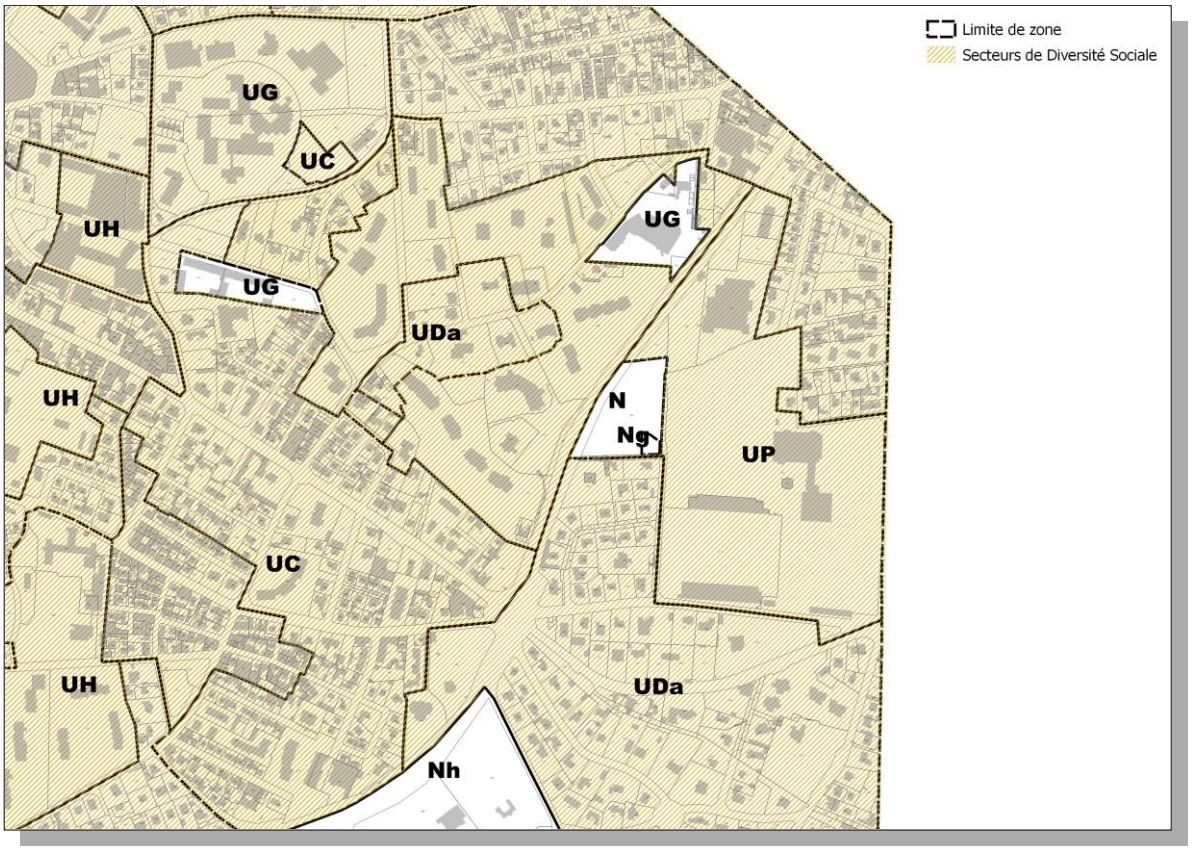



*Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité du PLU.*

- Modification à apporter aux Secteurs de Diversité Sociale (pièce 4-g)




*Extrait du plan de zonage en vigueur.*




*Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité du PLU.*

## 4.4. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLU

La présente procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une Déclaration de projet ne conduit pas à devoir effectuer d'autres modifications aux pièces du PLU.

Cependant, cette procédure conduit à la création d'une nouvelle pièce du document d'urbanisme : 5-Orientations d'Aménagement.

- Définition d'une orientation d'aménagement sur le secteur d'Aguilera

# OA « SECTEUR AGUILERA »

La présente orientation d'aménagement concerne l'intégralité de la zone UP, ainsi que la zone N et le secteur Ng du Bois du Mont-Orient. Ce site est localisé dans la partie nord-est du territoire biarrot, à la limite avec la commune d'Anglet. Le plateau sportif d'Aguilera couvre une surface d'environ 11 ha, abritant divers équipements sportifs.

**OBJECTIFS**

- Réaffirmer et conforter la vocation du site, en rénovant les équipements sportifs ;
- Produire des logements, répondant au besoin essentiel de création de logements sur la commune avec un minimum de 56% de logements pris en compte au titre de la loi SRU, dans un objectif de mixité sociale ;
- Préserver le patrimoine naturel situé le long du boulevard du B.A.B. et du bâti existant avec la mise en valeur du Bois du Mont-Orient et la rénovation de la Villa Rose ;
- Aménager des espaces publics dans une optique de quartier ;
- Améliorer les aspects d'accessibilité au site, de stationnement et d'intermodalité ;
- Prendre en compte la dimension économique, avec la présence de différentes activités et fonctions permettant une mixité et une diversité fonctionnelle.

**CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

Cette orientation d'aménagement encadre les conditions d'aménagement de ce site en précisant les conditions d'accès, de stationnement, de hauteur, de traitement paysager, etc., dans le but d'assurer une bonne intégration fonctionnelle, paysagère et environnementale des futures constructions.

- **Orientation en matière d'aménagement**
  - Réorganiser, réhabiliter et mettre aux normes les équipements sportifs,
  - Aménager des espaces publics,
    - ➔ *L'utilisation de revêtements filtrants sera privilégiée afin de limiter les effets de ruissellement.*
  - Mettre en valeur les espaces boisés et plantés existants,
  - Rénover le patrimoine bâti présent.

- **Orientation en matière d'habitat**
  - Réaliser plusieurs poches de logements collectifs intégrant une part de logements sociaux,
  - Adapter les hauteurs aux situations urbaines,
  - Implanter des commerces en rez-de-chaussée.

- **Orientation en matière d'enjeux sociaux**
  - Favoriser une mixité intergénérationnelle,
  - Favoriser l'inclusion,
  - Développer les services à la population.

- **Orientation en matière de stationnement et de déplacements**
  - Réorganiser les circulations et les accès sur le site,
  - Aménager un réseau de cheminements doux sur l'ensemble du site,
  - Créer des stationnements adaptés aux activités,
  - Favoriser les accès aux transports collectifs.

- **Orientation en matière de paysages et d'environnement**
  - Dans les boisements, préserver les arbres constitutifs d'habitats pour les espèces protégées,
  - Conserver les espaces verts existants (pelouses, boisements, alignements d'arbres, …),
  - Créer de nouveaux espaces verts, le long des cheminements et au sein des espaces publics,
    - ➔ *Les essences végétales sélectionnées pour les plantations devront être diversifiées, locales et mellifères. Les espèces allergisantes et invasives seront interdites.*
  - Atteindre un coefficient de biotope par surface (CBS) de 0,3 sur l'ensemble du périmètre de l'OA,
  - Privilégier l'utilisation de noues végétalisées pour la gestion des eaux pluviales,
  - Pour les constructions, favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, les toitures végétalisées, et la mise en place de dispositifs photovoltaïques et de géocooling,
  - Limiter l'éclairage nocturne, notamment au niveau des espaces naturels.

## PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR
## AGUILERA

**PÉRIMÈTRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'OA**

### ACCÈS ET DESSSERTE

**ESPACE DE STATIONNMENT**
Aires de retournement avec stationnement

**CARREFOUR À FEUX À AMÉNAGER**
Carrefour permettant la desserte du secteur depuis le Bd du B.A.B. (unique accès véhicules autorisé)

**VOIE PUBLIQUE EXISTANTE**
Voie de desserte existante du secteur

**VOIE PUBLIQUE À AMÉNAGER**
Voie de desserte principale permettant d'accéder au secteur depuis le Boulevard du BAB

**CHEMINEMENT POUR MODES ACTIFS EXISTANTS OU À AMÉNAGER**
Cheminements piétons - cycles et troittoirs connectés aux espaces publics

### TRAME PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

**PATRIMOINE ARCHITECTURAL À PRÉSERVER**
Villa Rose à rénover

**ESPACE PUBLIC A RETROUVER**
Placette Bendern, Place de la Villa Rose, Esplanade des sports

**HABITAT NATUREL À FORTE VALEUR PATRIMONIALE À PRÉSERVER**
Lande sèche à Ciste à feuilles de sauge et Bruyère cendrée

**BOISEMENT À PRÉSERVER**
Bois du Mont d'Orient, boisement le long du Bd du B.A.B.

**ALIGNEMENT D'ARBRES À PRÉSERVER**

**ALIGNEMENT D'ARBRES À PLANTER**

### FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BÂTIES

**EMPRISE DES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS À CONSERVER**
Localisation des équipements pré-existants : Stade Larribau, Terrain Bendern

**EMPRISE DES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS À RÉNOVER**
Localisation des équipements pré-existants dont l'évolution est possible dans le cadre de l'opération d'aménagement : îlot tennis, Euskal Jaï

**EMPRISE DES ÉQUIPEMENTS ENTIÈREMENT RÉAMÉNAGÉS**
Localisation des équipements sportifs réaménagés dans le cadre de l'opération d'aménagement : terrain, piste d'athlétisme et tribume Coubertin

**EMPRISE DES ÉQUIPEMENTS CRÉÉS**
Localisation des équipements nouvellement créés sur l'îlot Cino del Duca, dans le cadre de l'opération d'aménagement

**LINÉAIRE COMMERCIAL**
Localisation des linéaires commerciaux situés en RDC

### EMPRISE DÉDIÉE AU LOGEMENT

Localisation des îlots dédiés au logement, constructions dans le gabarit de l'habitat individuel avoisinant (R+1 à R+2)

Localisation des îlots dédiés au logement, constructions dans le gabarit de l'habitat collectif avoisinant (R+3 à R+5)