
COMMUNE DE BIDART



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

MODIFICATION N°3 APPROUVEE LE 15 juin 2024
MODIFICATION N°4 APPROUVEE LE 21 juin 2025

JUIN 2025
N° 4 32 1479

SOMMAIRE

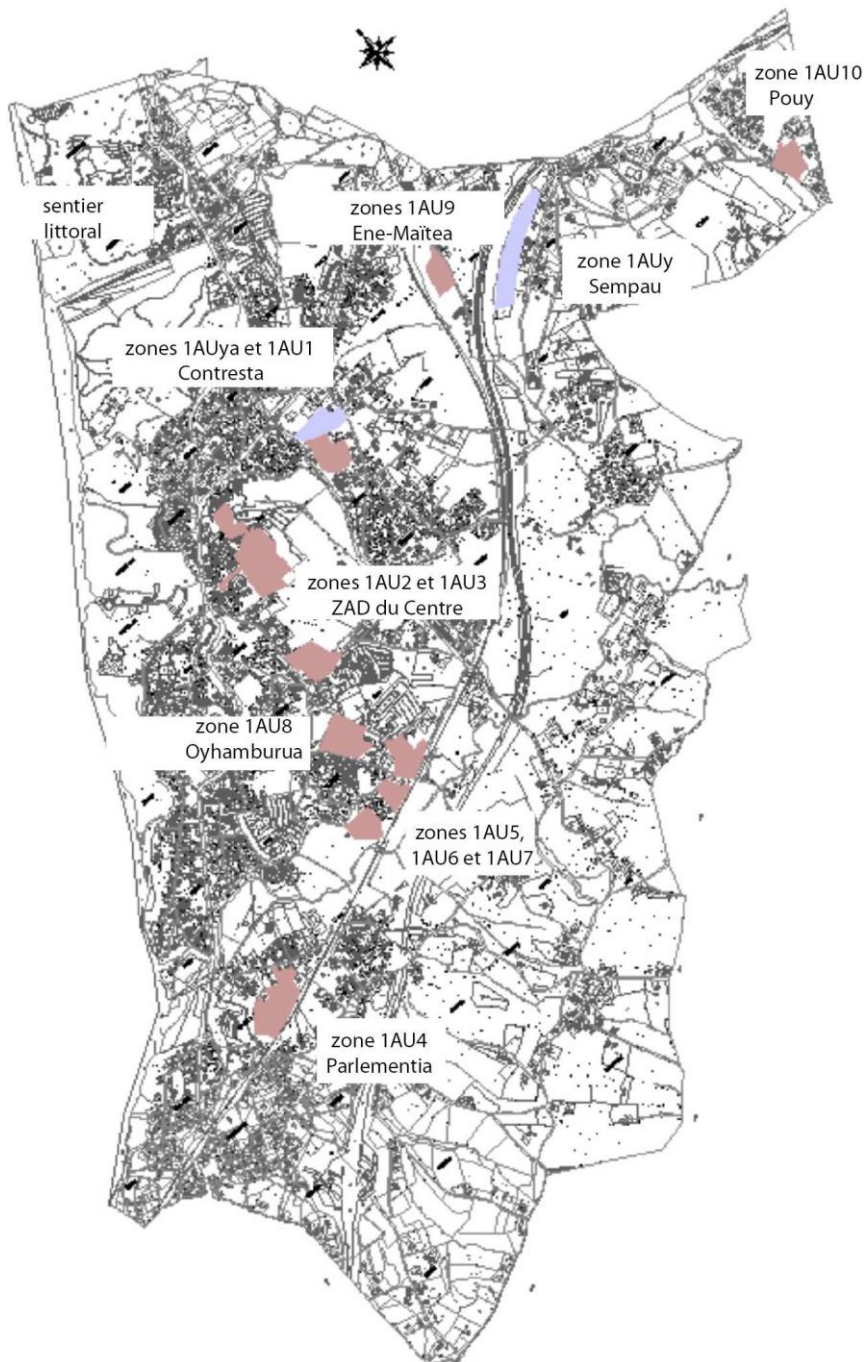
	Pages
1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU1 ET 1AUYA DE CONTRESTA	2
2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU2 ET 1AU3, SECTEURS DE LA Z.A.D. DU CENTRE.....	4
3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU4 DE PARLEMENTIA OUEST	7
4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU5 DITE DE GRACIEN	9
5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU6 DITE DE LA CHAPELLE	11
6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU7 DITE DE ATCHOARENA	12
7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU8 DITE D'OYHAMBURUA	13
8. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU9 DE ENE-MAITEA.....	16
9. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUY DE SempaU	18
10. ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE PROLONGEMENT DU SENTIER LITTORAL	20
11. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UBm DITE PEMARTIN	21

INTRODUCTION

Afin d'assurer la cohérence de l'aménagement dans l'articulation des zones urbaines existantes avec les extensions de l'urbanisation projetées, les projets devront respecter les orientations d'aménagement figurant ci-après.

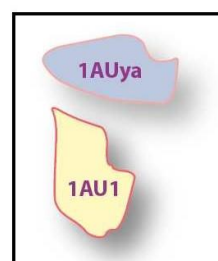
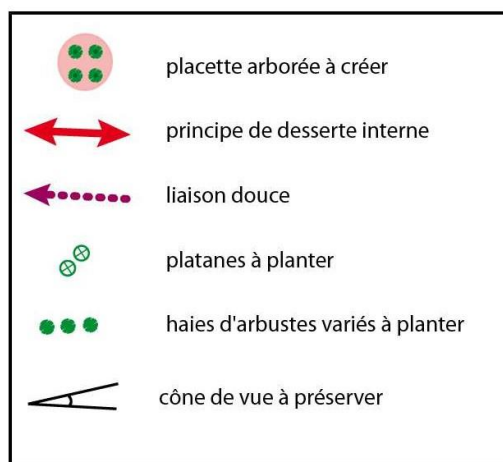
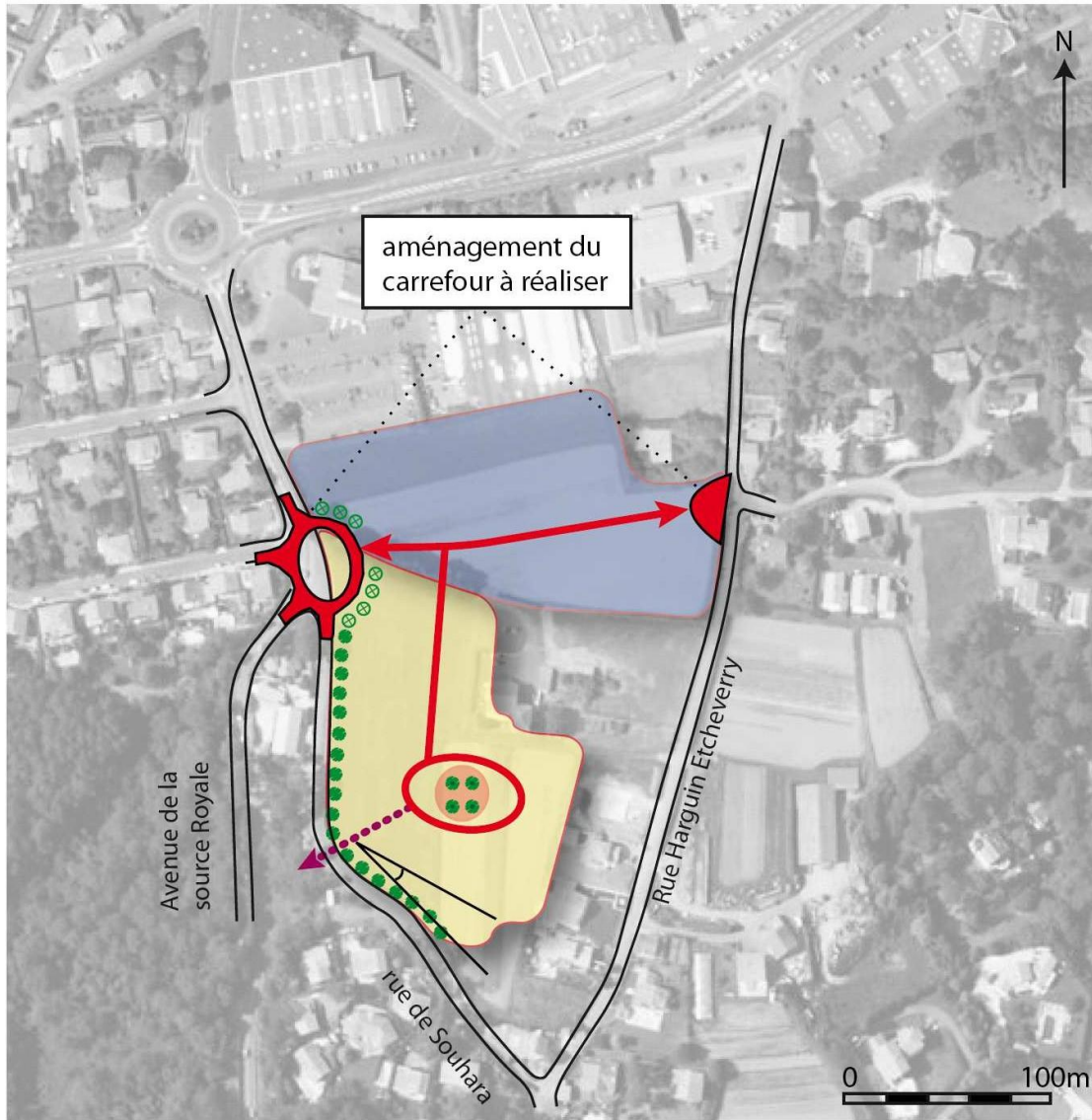
Il est précisé que "...les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre¹ ..."

Situation des zones



¹ Extrait du commentaire de l'article 19 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat – Volet Urbanisme- Annexe à la circulaire du 31 juillet 2003-

1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU1 ET 1AUYA DE CONTRESTA





Vue vers le centre de la zone



Vue depuis le carrefour sur l'accès existant

Le développement de ce secteur 1AU1 nécessite une organisation afin d'éviter des détachements au coup par coup, sans organisation d'ensemble et avec des accès directs sur la rue de Souhara qui ne s'y prête vraiment pas.

L'ensemble non bâti sera desservi par un accès unique sur la rue Harguin Etcheberry et un autre sur la rue de Souhara. L'aménagement du carrefour avenue de la Source Royale et rue de Souhara, ainsi que celui de la rue Harguin Etcheberry, permettra de sécuriser :

- Les nombreux croisements à cet endroit ;
- L'accès au terrain à bâtir pour activité commerciale (1AUya) ;
- L'accès à la zone 1AU1.

L'aménagement intérieur de la zone 1AU1 pourra fonctionner avec une placette arborée centrale dont la forme dépendra du projet.

Les constructions à venir seront desservies à partir de la voie et placette intérieures.

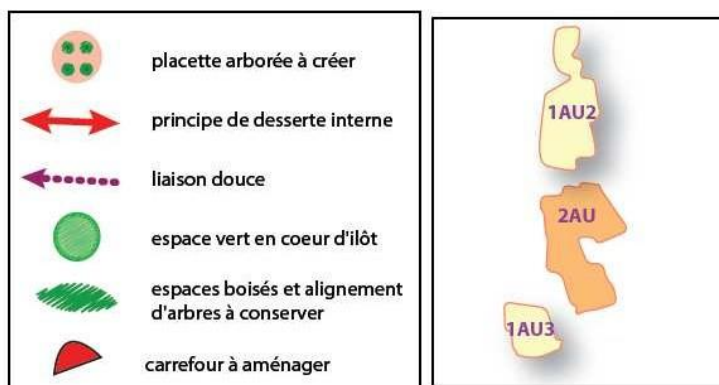
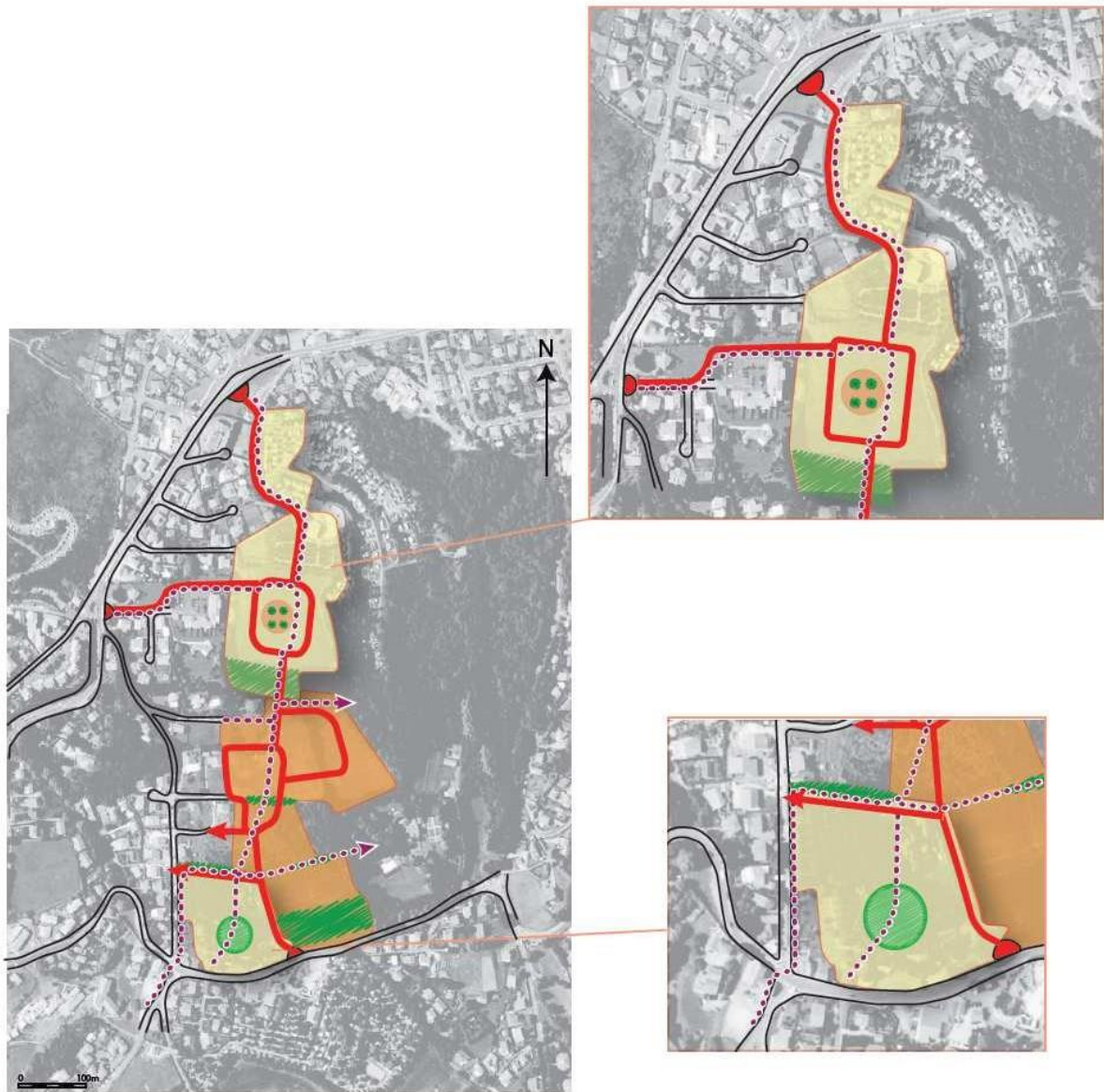
L'alignement de platanes sera conservé en séparation de la zone commerciale et de la zone d'habitation. Quelques platanes pourront être ajoutés en accompagnement périmétrique du carrefour.

Le long de la rue de Souhara, une haie d'arbustes variés sera réimplantée, l'ancienne haie ayant en majeure partie disparu.

Une liaison piétonne sera créée qui mettra en liaison la placette avec la zone boisée présente au sud-ouest de la zone.

2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU2 ET 1AU3, SECTEURS DE LA Z.A.D. DU CENTRE

Les secteurs 1AU2 et 1AU3 font partie du périmètre de la ZAD du centre.



☞ ZONE 1AU2



Vue sur l'accès à la zone

L'aménagement du carrefour sur la RD810 apportera toute sécurité à la desserte des propriétés de ce quartier et, par la suite, des futures constructions qui s'implanteront sur cette zone.

La voie à créer est prévue pour se prolonger plus tard sur la zone 2AU riveraine avec une intention de jonction au final avec la rue Berrua. Il s'agira d'une voie de desserte des différentes opérations et de liaison entre elles.

L'aménagement intérieur de la zone pourra fonctionner avec une place centrale dont la forme dépendra du projet et qui :

- Constituera un lieu de rencontre facile à identifier ;
- Permettra de ralentir la vitesse des véhicules ;
- Servira de desserte des ensembles bâtis.

Il sera réservé, à partir de la place, une possibilité de liaison avec le camping au Nord au cas où celui-ci changerait un jour de destination. La protection du boisement existant sera assurée conformément au schéma.



Vue sur la zone avec en fond l'écran végétal sud

☞ ZONE 1AU3

Le camping Dolamatcheria change de destination. L'accès actuel sur la rue Berrua paraît peu satisfaisant en termes de visibilité. L'emplacement privilégié pour cet accès se situe plus à l'Est, en face de la sortie du camping Berhoa.



Vue sur le camping

Un emplacement réservé pour création de voie nouvelle est prévu à cet endroit afin de desservir à terme l'ensemble des terrains naturels au Nord, classés en zone 2AU.

Le chemin de Capéra présente lui aussi une sortie difficile sur la rue Berrua. Une liaison entre le chemin de Capéra et la voie nouvelle, le long de la limite Nord du camping sur une allée existante, permettrait de réorienter la circulation vers une sortie sécurisée. Un tronçon du chemin de Capéra pourrait alors fonctionner en sens unique.

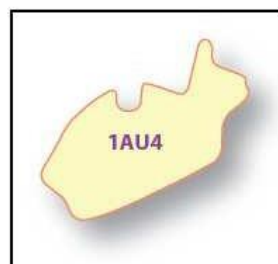
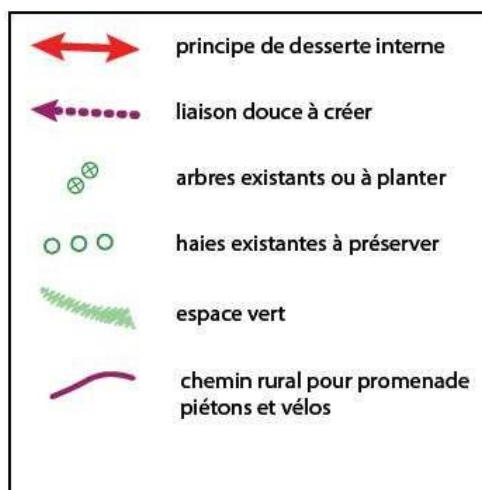
Cette liaison servirait également à la desserte des futurs bâtiments sur la zone 1AU3. L'îlot 1AU3 se trouvera entouré de 4 rues. Aucune sortie ne devra s'effectuer sur la rue Berrua.

Compte tenu de cette configuration, les constructions à venir pourront se développer sur le pourtour des différentes voies en préservant un espace vert en cœur d'îlot, à l'endroit où se situent les plus jolis arbres du camping.

Cet espace vert central devra rester ouvert à tous les futurs habitants et sera réservé à la circulation

des piétons et vélos.

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU4 DE PARLEMENTIA OUEST





Vue sur l'ensemble du terrain



Vue sur fossé et alignement d'arbres

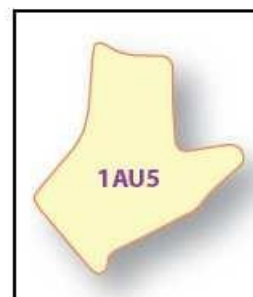
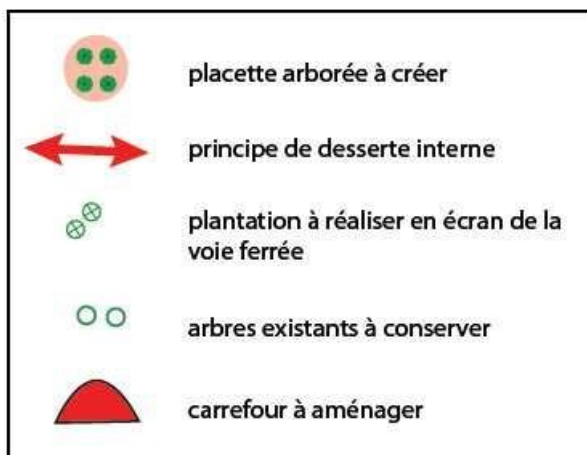
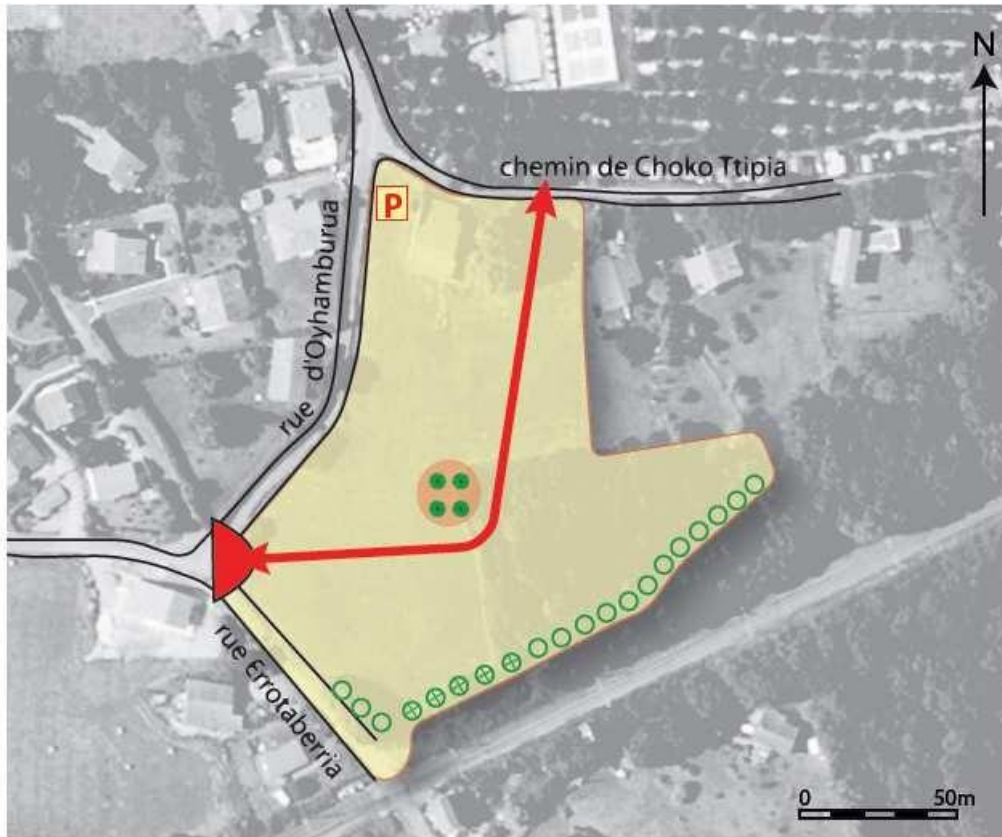
L'accès à cette zone a été réservé par le propriétaire à partir de la rue de la Gare. Il n'a pas été trouvé de solution pour éviter un aménagement en impasse ; il sera donc recherché un schéma de voirie en boucle dont une proposition a été esquissée ci-contre.

Cette voie devra intégrer une partie dédiée aux cheminements doux : piétons, vélos, personnes à mobilité réduite,

Le long de la limite Nord de la zone, le chemin rural bordé par une très jolie haie sera un chemin de promenade idéal pour les piétons et vélos. Ce cheminement sera repris à l'intérieur de la zone pour assurer une liaison avec la rue de la Gare.

Les fossés existants accompagnés de lignes d'arbres et arbustes pourront être conservés pour le bon fonctionnement hydraulique de la zone et pour constituer, en procédant à des plantations complémentaires, des séparations vertes entre les îlots bâtis.

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU5 DITE DE GRACIEN





Vue sur la façade ouest de la ferme



Vue sur la façade est de la ferme



Vue sur l'ensemble du terrain le long de la rue



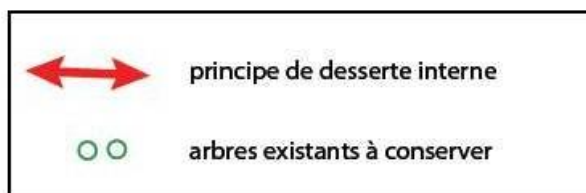
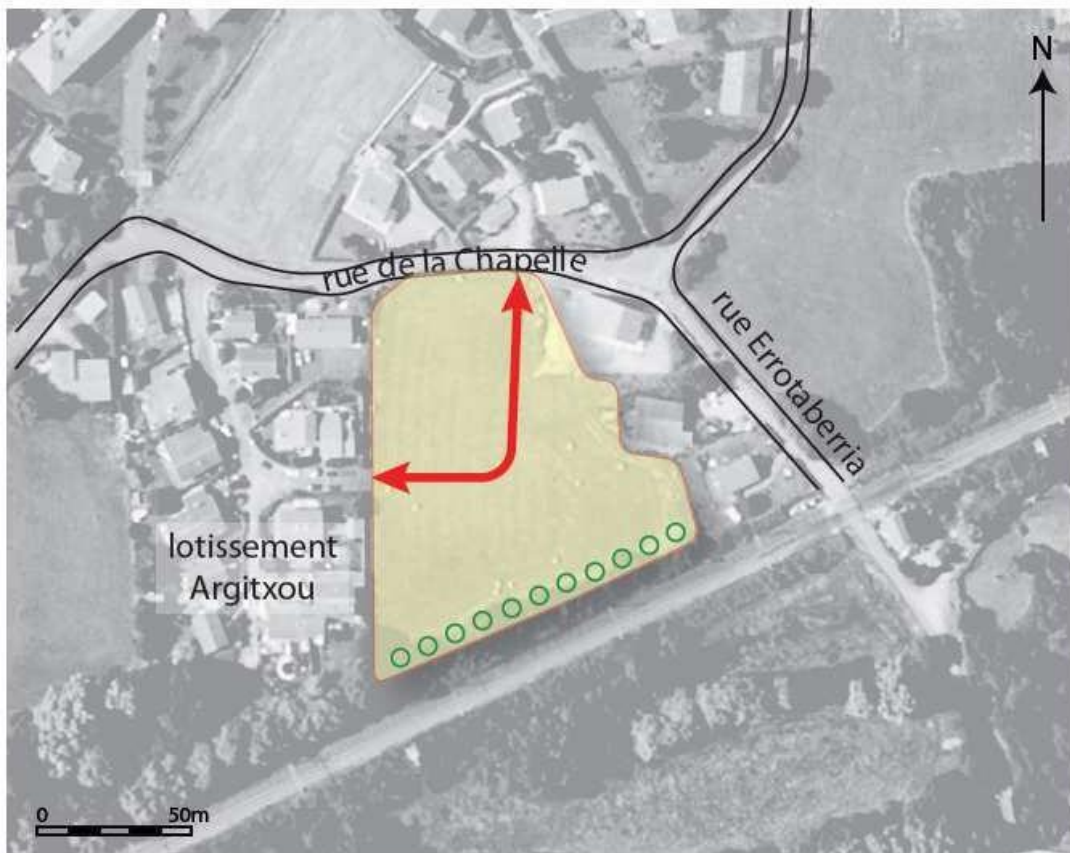
Vue vers le terrain et le bois côté est

La zone 1AU5 est destinée, avec l'ancienne ferme riveraine, à un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux et des logements intermédiaires.

L'urbanisation de la zone devra fonctionner avec deux entrées uniques sur le chemin de Choko Ttipia et l'intersection rues d'Oyhamburrua et Errotaberria. Le carrefour sera aménagé en ce sens.

L'aménagement intérieur de la zone pourra fonctionner avec une placette centrale dont la forme et l'emplacement dépendront du projet. Cette placette devrait rester en partie haute du terrain qui plonge ensuite vers la voie ferrée. Des plantations seront préservées ou réalisées en écran de la voie ferrée et une clôture de sécurité devra être mise en place.

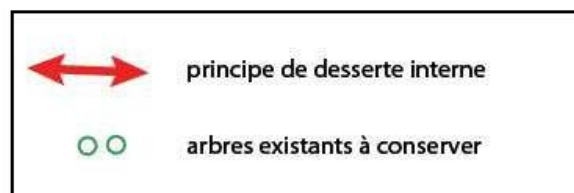
5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU6 DITE DE LA CHAPELLE



La zone 1AU6 est destinée à accueillir un programme comportant des logements locatifs sociaux et des logements intermédiaires.

L'urbanisation de la zone devra fonctionner avec 2 entrées uniques sur la rue de la Chapelle et par le lotissement Argitxou.

6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU7 DITE DE ATCHOARENA

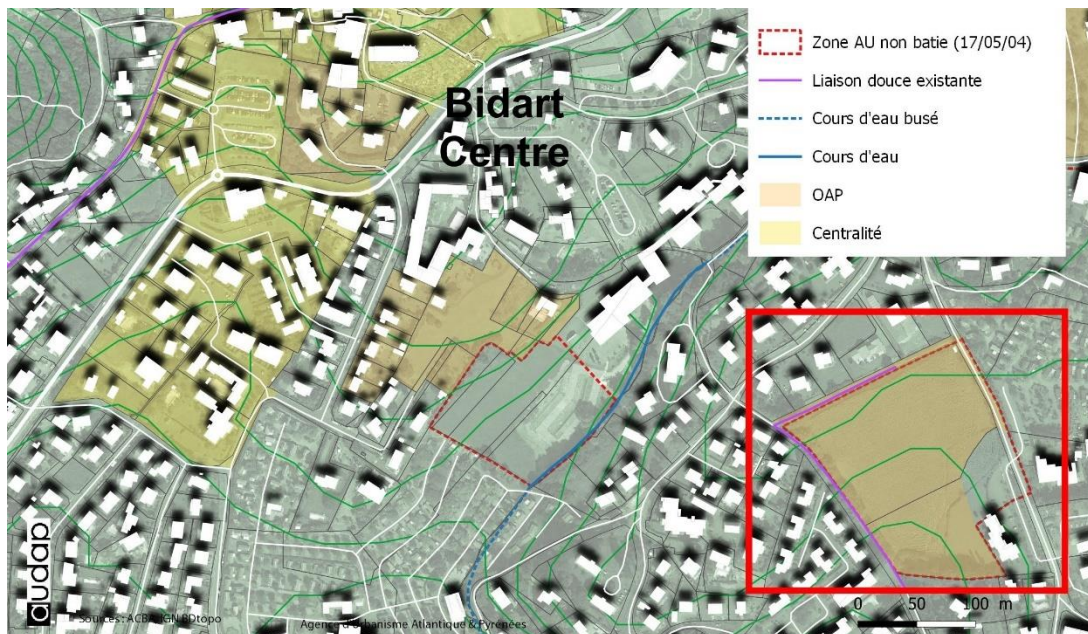


La zone 1AU7 est destinée à accueillir un programme comportant des logements locatifs sociaux et des logements intermédiaires.

L'urbanisation de la zone devra fonctionner avec 2 entrées uniques sur la rue de la Chapelle reliés par un cheminement continu.

7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU8 DITE D'OYHAMBURUA

Contexte paysager et urbain



OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

Contexte paysager et urbain

Le site est un espace cultivé de plus de 2 ha au cœur d'un quartier résidentiel et en contact, sur sa façade Est avec le camping Sunelia Berrua. Ce contexte paisible ainsi que la topographie offrant des vues vers les Pyrénées, lui offrent un cadre paysager de qualité. Si son accessibilité est contrainte physiquement (desserte possible par un seul côté du terrain par la rue d'Oyhamburua et contrainte topographique), la relative proximité du centre de Bidart et des équipements publics de la commune lui offre un positionnement stratégique. Un réseau de liaisons douces permet aujourd'hui de relier à pied ou à vélo les principaux centres d'intérêt de la commune. Cette bonne accessibilité est augmentée par une offre en transport en commun. Une Ikastola est installée en lisière nord du terrain d'assiette. Une parcelle devra être réservée pour permettre une extension de cet équipement dans la continuité de la parcelle existante. Au-delà des besoins inhérents à cet équipement et compte tenu de la proximité de l'offre de services et de commerces existante, le projet développera une programmation résidentielle.



Vue depuis l'ouest du site

Enjeux de composition urbaine et de densité

Réussir l'intégration d'un nouveau programme résidentiel en lien avec la centralité de la commune

Il s'agit de poursuivre le renforcement d'une offre de logements diversifiée (en forme et type) dans la commune en proposant une forme urbaine économe en foncier et intégrée au contexte local, ainsi qu'en améliorant les déplacements entre les quartiers et les centres d'intérêt de la commune. Le site est stratégiquement positionné. Le maintien de la qualité de vie des habitants du quartier ainsi que celle des futurs résidents est une exigence portée par la commune.

Enjeux paysagers et environnementaux

S'appuyer sur la géographie du site pour préserver des vues, donner des vues aux futurs résidents

Le programme immobilier devra valoriser le paysage et ses qualités écologiques, en offrant un maximum de vues et perspectives vers les Pyrénées et en limitant l'imperméabilisation des sols (formes compactes, linéaires et profils de voiries et espaces de stationnement optimisés).

La valorisation de trame verte identifiée et son renforcement dans le cadre du projet seront le support de mobilités douces internes au site et en lien avec les itinéraires existants.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes de trame paysagère et environnementale

D'une manière générale, les aménagements devront s'attacher à prévoir des mesures de préservation et de protection des espaces hydrauliques et boisés existants. Les éléments végétaux existants en limite du site (haies, arbres) qui contribuent à donner au secteur son caractère et à mettre à distance les futurs aménagements des constructions existantes seront préservés. Les aménagements et constructions devront être implantés de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres. Lorsque - après justification - il sera constaté que les arbres ne pourront pas être préservés, de nouveaux sujets seront replantés dans un environnement proche. - La qualité du contexte paysager engage à conserver des porosités (visuelles et physiques). - La trame paysagère du quartier sera renforcée par la création d'un parc à l'échelle de l'opération. - Il sera accordé une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en privilégiant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. - Une bande non minéralisée et non construite sera conservée aux franges des parcelles déjà urbanisées afin de limiter les conflits d'usages avec les habitations existantes.

Principes de composition urbaine

Desserte et accessibilité

- Développer une armature viaire offrant confort de déplacements à tous les modes et renforçant les continuités entre les quartiers.
- Connecter le nouvel ensemble résidentiel aux quartiers existants par une offre de liaisons piétonnes et cyclables.
- Mutualiser les espaces de stationnement afin de limiter les voies d'accès et de favoriser une appropriation des logements, notamment en rez-de-chaussée. Si des places privées devaient être intégrées en rez-de-chaussée des logements, elles le seraient de préférence sur les façades Nord.
- Les accès se font exclusivement depuis la rue d'Oyhamburua. Il sera recherché une optimisation des accès, pouvant se traduire par une mutualisation avec les dessertes existantes.
- La voie principale de desserte proposera une chaussée de 5 m maximum de type zone de rencontre permettant la cohabitation de tous les modes en vue notamment de limiter la vitesse. Une desserte à sens unique sera privilégiée.
- Les stationnements collectifs en surface seront non imperméabilisés et paysagers, avec plantations endogènes ; sous forme de stationnement regroupé ce qui permettra une accessibilité aisée en tout point.

Programme et fonctions urbaines

- Réaliser des formes urbaines diversifiées et des typologies d'habitat variées (maisons individuelles, maisons groupées, intermédiaires et collectifs) dans un objectif de maîtrise de la densité : entre 40 et 50 logements à l'hectare. C'est la qualité d'intégration du projet dans son contexte et le confort offert aux habitants qui sera mesurée (espaces collectifs paysagers, prolongements extérieurs des logements, exposition des logements). L'objectif de maîtrise de la densité est prioritaire. Il est attendu une qualité de réponse urbaine et paysagère qui démontre un juste équilibre entre programme et valorisation du potentiel du site, garantissant acceptation et appropriation du projet.
- Créer un parc paysager au cœur du nouvel ensemble immobilier.
- Apporter une offre soutenue en logement social (accession et locatif), à hauteur de 70% du programme développé
- Réserver la possibilité d'extension de l'Ikastola

Implantation et volumes

- Un soin particulier sera apporté à l'implantation des bâtiments sur la voie de desserte principale afin de construire un paysage de rue à l'image de la commune (jardins, plantations d'arbres de haute tige...).
- La façade Est du site va dessiner un nouveau paysage urbain sur la rue d'Oyhamburua. Le plus grand soin devra être apporté au traitement de l'interface avec l'espace public (implantation, volumétrie, composition d'alternances paysagères non construites vers le cœur de quartier et préservation des vues sur les Pyrénées...).
- Privilégier l'implantation des logements collectifs autour du parc et en partie sud, au point bas du site.
- Développer une offre de maisons dans la continuité des maisons existantes afin de maîtriser l'insertion volumétrique des constructions dans l'environnement résidentiel existant (R + 1 maximum).
- La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 ou 3 niveaux superposés (R+2 maximum).



Vue depuis le parking du camping



Principes de trame paysagère

- A créer**
- Chemin à créer
 - Retrait paysager
 - espace paysager gestion de l'eau
- A conforter**
- Chemin
 - Espace paysager

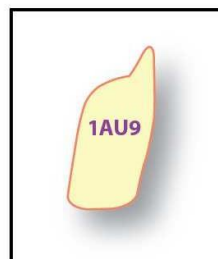
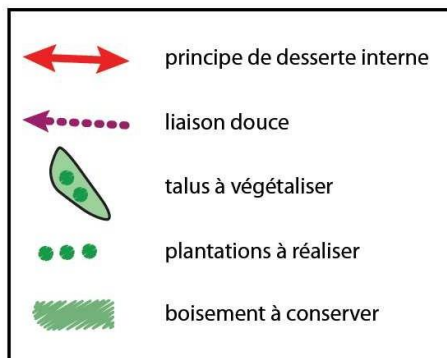
Principes de composition urbaine

- A créer**
- Fonctions urbaines**
- Dominante individuelle
 - Dominante intermédiaire / collectif
 - Equipement
- Implantation, composition, volumes**
- point de vue
 - R+1 max Nombre de niveau max

Principes d'accessibilité, de mobilité, de stationnement

- Parking commun
- Accès
- Desserte

8. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU9 DE ENE-MAITEA





Vue sur le futur accès Partie nord







Vue sur le futur accès Partie sud

L'urbanisation de la zone 1AU9 devra fonctionner avec deux entrées uniques sur le chemin de Ene-Maïtea et un cheminement continu entre les deux.

Des plantations complémentaires seront à réaliser dans l'esprit du schéma.

9. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUY DE SempaU

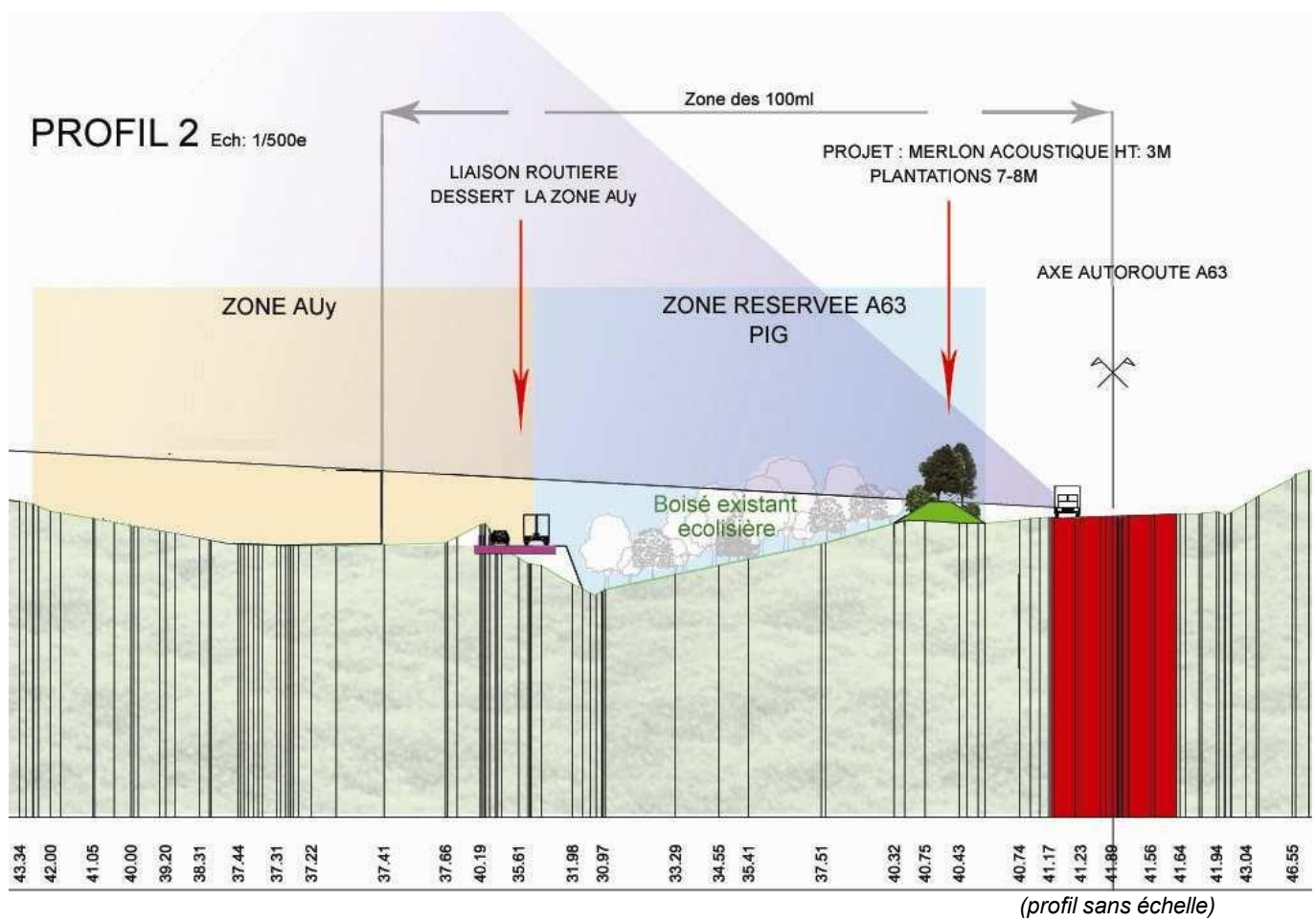


-  Espace boisé classé existant
-  Projet de desserte de la zone
-  Emplacement réservé pour élargissement de l'emprise de l'autoroute A63
-  Limite de non constructibilité (100m à partir de l'axe de l'A63)



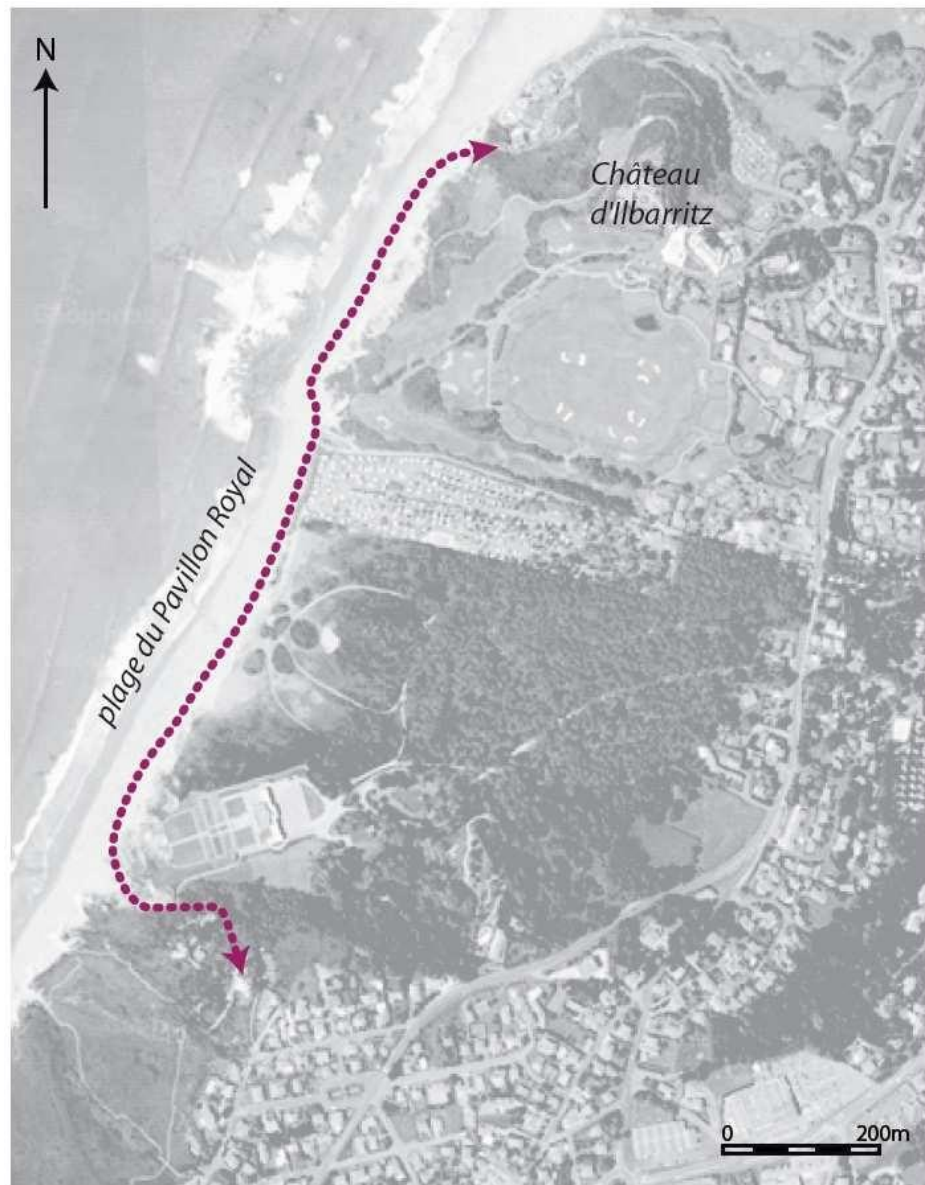


Vue sur l'activité existante



Profil tiré de "Etude urbanistique et paysagère aux abords de l'autoroute A63"
 Etude Andueza – Couteau - Berterreche

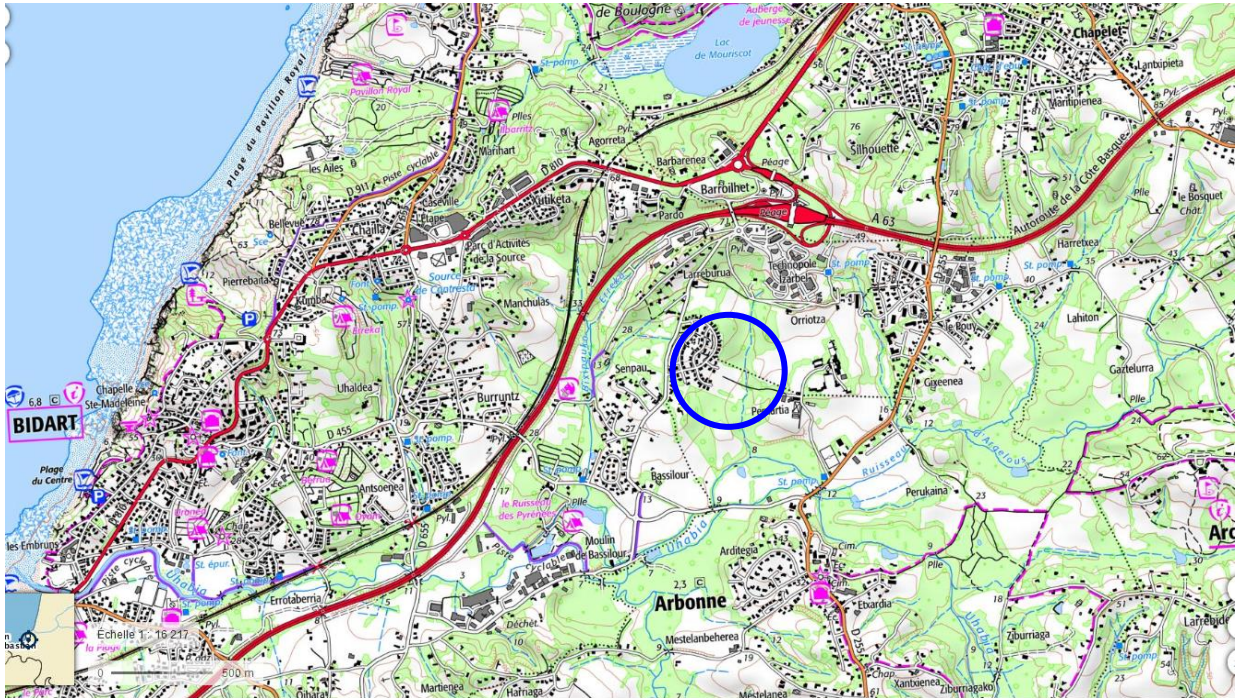
10. ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE PROLONGEMENT DU SENTIER LITTORAL



Le sentier du littoral nécessite des adaptations pour en assurer un usage sécurisé.
Ces aménagements devront respecter le principe de cheminement ci-dessus.

11. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UBm DITE PEMARTIN

Situation



Source IGN

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

Contexte paysager et urbain



Le Foyer de Vie du domaine Pémartin occupe un espace de 38 hectares, situé au Nord-Est de la commune. L'essentiel de cet ensemble date des années 1930. Il est entouré de champs, qui eux même sont ceinturés par l'urbanisation des communes de Bidart et Arbonne. Le site est une colline assez basse, partiellement arboré. La végétation et le relief complexe environnant ne laisse qu'entrevoir le domaine. Ce contexte paisible ainsi que la topographie lui offrent un cadre paysager de qualité. L'objectif de l'OAP est de permettre la réalisation de l'habitat dans le secteur, permettant la construction de

logements locatifs sociaux pour son public de travailleurs handicapés en âge de la retraite, des logements sociaux pour des senior et des logements pour des ouvriers de l'ESAT en activité.

Un total d'environ 70 logements est prévu (collectif et individuel). Son accessibilité est contrainte physiquement (desserte actuelle par un seul côté au Sud par la RD 255 sur Arbonne), mais un chemin existant est une possibilité pour un second accès sur la RD. Le domaine est à 4km du centre de Bidart et 6,5 de celui de Biarritz. A long terme, Pémartin pourrait être plus proche de Biarritz via une desserte par la zone d'activité Izabel.

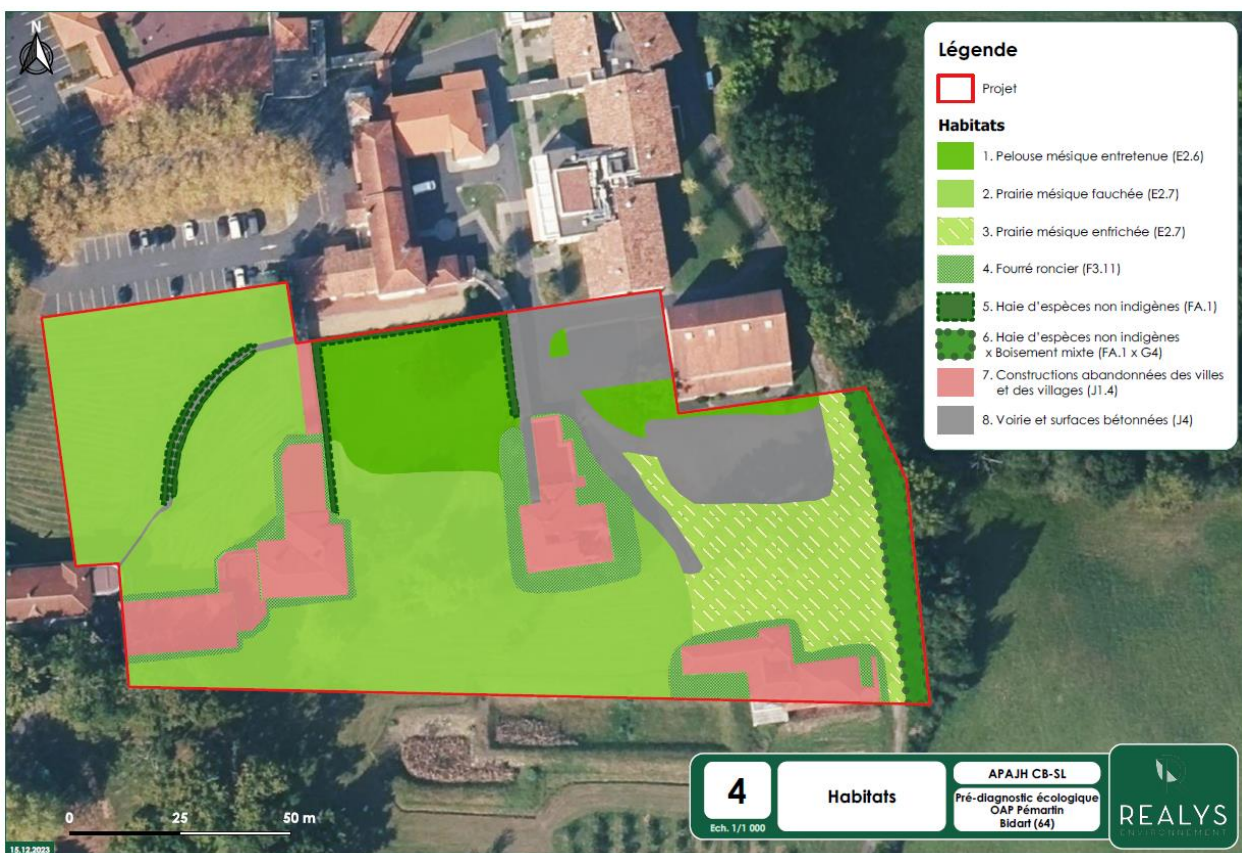
Enjeux de composition urbaine et de densité

Réussir l'intégration d'un nouveau programme résidentiel en lien avec la composition actuelle du site

Il s'agit de proposer une offre de logement au public de travailleurs handicapés à la retraite notamment. Le projet de réhabilitation s'est appuyé sur le choix de séparer les lieux de vie et ceux liés aux activités en journée des autres personnes, option qui s'avère porteuse de repères pour les résidents accueillis pour une majorité d'entre eux, en permanence sur le site. La fonction dévolue à chaque espace sera ainsi perçue clairement.

Le programme doit comporter une part de 70% de logements sociaux (PLUS/PLAI/PLS/BRS), dont à minima 10% de logements sociaux type PLAI. La part de logements restants sera constituée pour moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 %. La taille et les typologies à prévoir dans le secteur doivent répondre aux besoins spécifiques de la population senior et handicapée qui sera accueillie. Ces besoins spécifiques demandent une part importante des petits logements de type 1 et 2 en collectif.

Enjeux paysagers et environnementaux



Le projet prend place dans un espace déjà aménagé et partiellement urbanisé et artificialisé avec notamment des bâtiments abandonnés. Les « espaces verts » sont gérés de manière différentielle : une pelouse entretenue, une prairie fauchée régulièrement et une enfrichée qui ne l'est pas. On trouve aussi des haies d'espèces non indigènes, une part monostratifiée et taillée, l'autre moins gérée avec une strate arborée. Le site accueille un cortège d'espèces floristiques et faunistiques commun à ce secteur.

Les enjeux écologiques au niveau du projet sont de prendre les mesures de réduction, de précaution et d'accompagnement des éventuelles incidences des travaux sur le site. Il est à noter que les effets de cette réhabilitation du site ont une incidence faible voire nulle.

Au niveau paysagé, l'enjeu est de bien intégrer les nouveaux bâtiments dans un ensemble cohérent. Il ne s'agit pas de dénaturer le site. Le programme immobilier devra valoriser le paysage et ses qualités écologiques.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes de trame paysagère et environnementale

D'une manière générale, les aménagements devront s'attacher à prévoir des mesures de préservation et de protection des espaces hydrauliques et boisés existants. Les éléments végétaux existants en limite du site (haies, arbres) qui contribuent à donner au secteur son caractère et à mettre en perspective les futurs aménagements et constructions nouvelles. Les aménagements et constructions devront être implantés de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres. La qualité du contexte paysager engage à conserver perspectives (visuelles et physiques). La trame paysagère du domaine sera renforcée par la réhabilitation du parc à l'échelle de l'opération. Il sera accordé une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en privilégiant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Principes de composition urbaine

Desserte et accessibilité

L'accès au domaine se fait exclusivement depuis la route de Biarritz sur Arbonne (RD n°255). Il sera recherché une optimisation des accès, pouvant se traduire par une mutualisation avec les dessertes existantes. A terme une recherche d'un double accès depuis Arbonne sera à étudier (via un chemin existant).

Les stationnements collectifs en surface existants ou à créer seront paysagers, avec plantations endogènes ; sous forme de stationnement regroupé ce qui permettra une accessibilité aisée en tout point.



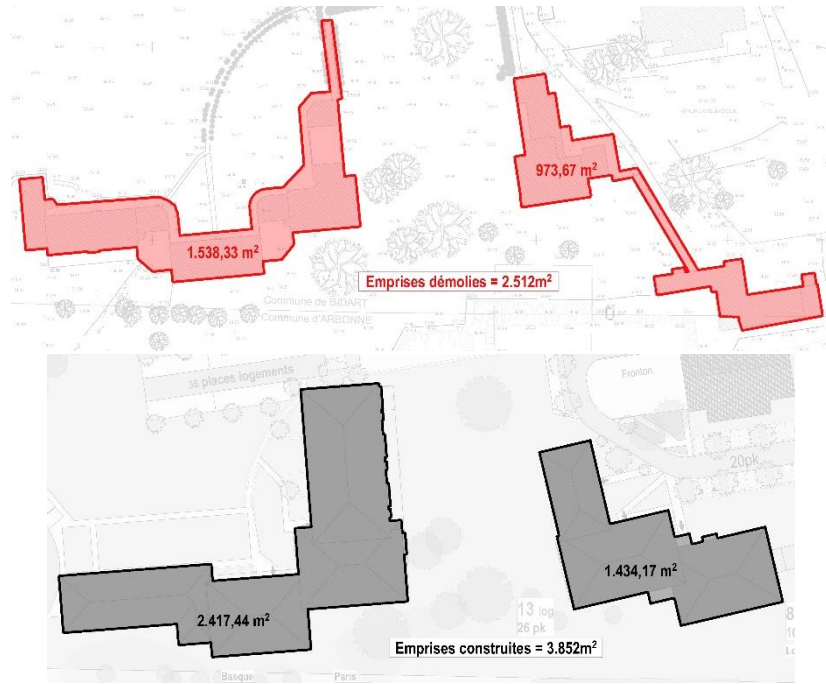
Programme et fonctions urbaines

Objectifs du projet :

- Proposer des solutions d'habitat pour le devenir des ouvriers retraités en situation de handicap.
- Transformer 4 bâtiments : « Basque », « Paris », « Etats Unis » et « Les Pins » (démolition/reconstruction).
- Rénover le bâtiment du Siège de l'APAJH.

Le projet de rénovation immobilière

- *La partie sociale seniors autonomes réservée en priorité aux personnes en situation de handicap de l'APAJH : « Basque » et « Paris »*
 - Bail APAJH/Office 64 pour transformer et obtenir 49 logements sociaux (70%), l'APAJH bénéficie des logements du bâtiment Basque.
 - Le projet Pémartin s'inscrit dans la logique du PLH de la CAPB.
 - L'Office 64 apporte son expérience en matière de modèle inclusif et d'habitat adapté : création d'Ovéole.
 - Le Département finance l'AVP, Aide à la Vie Partagée.
- *La partie privée : « Etats Unis » et « les Pins »*
 - Vente de terrain à un promoteur privé.
 - Transformation pour obtenir 21 logements libres soit 30% du projet.
 - Favorise l'inclusion et la mixité sociale.
- *Le Siège de l'APAJH*
 - Bureaux administratifs, 1 salle de réunion, 1 salle d'activités de soutien.
 - Possibilité de création d'un lieu de rencontre et de services qui favorise l'inclusion.
 - Demande de Gure Nahia d'un pôle de consultations médicales.
 - Mais ERP avec problèmes d'accessibilité qui nécessite de gros travaux.



Emprises démolies et reconstruites Source ZAMAZUZU



Programme d'aménagement et de construction

Implantation et volumes

L'OAP est donc destinée à la réalisation de l'habitat collectif et individuel (environ 70 logements).

L'OAP dans son ensemble doit comporter une part de 70% de logements sociaux (PLUS/PLAI/PLS/BRS), dont à minima 10% de logements sociaux type PLAI. La part de logements restants sera constituée pour moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 %. La taille et les typologies à prévoir dans le secteur doivent répondre aux besoins spécifiques de la population senior et handicapée qui sera accueillie. Ces besoins spécifiques demandent une part importante des petits logements de type 1 et 2 en collectif.

Les accès et desserte intérieurs doivent correspondre avec le plan de l'OAP.

Le plan indique aussi l'emprise constructible maximale de chaque bâtiment ainsi que sa destination (habitat collectif/équipement/service). Les bâtiments doivent donc s'insérer dans cette emprise.

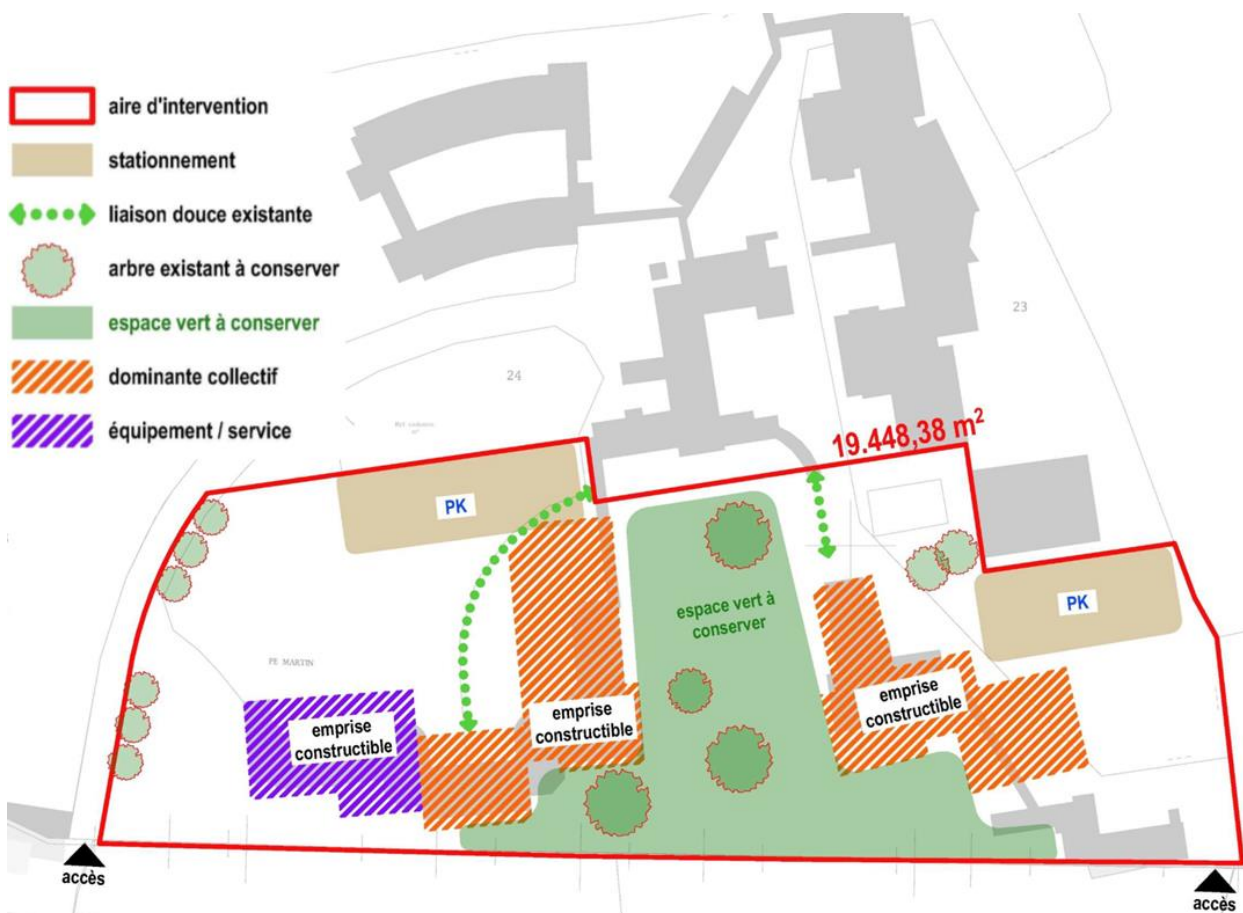
La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 10,50m au faîtage en R+1 maximum.

L'architecture des bâtiments, et notamment ses façades, doit s'inspirer de l'architecture existante dans le site.

L'emplacement des aires de stationnement est indiqué dans le plan de l'OAP. Le programme doit prévoir :

- 1 place pour 3 Logements handicapés seniors
- 1 place par logement locatifs seniors
- 2 place par logement libre

Le programme doit prévoir le traitement paysager du secteur, et notamment conserver l'espace vert dans la partie central du site. Les aires de stationnement doivent être paysagés.



Orientation d'aménagement graphique