

PLU

Ville d'Anglet

2B. Orientations d'Aménagement



PLU révisé approuvé le 14 Juin 2013
Modification n°1 approuvée..... le 23 Septembre 2015
Modification simplifiée n°3 adoptée..... le 21 Décembre 2016
Modification n°2 approuvée..... le 08 Avril 2017
Modification n°3 approuvée..... le 08 Avril 2017
Modification n°4 approuvée..... le 20 Juillet 2019

Approuvé
le 14 Juin 2013

Obras architectes



PREAMBULE	1
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU REFUGE	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE MELVILLE LYNCH	13
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE SUTAR	19
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LABORDOTTE	27

Préambule

En application des articles L. 123-1, R.123-3 et suivants du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II, et au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, le PLU comporte des *« orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »*.

Ces orientations concernent les territoires de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Ces orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit, d'une part, être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans les fiches suivantes, d'autre part, être conformes aux dispositions réglementaires du PLU, et enfin respecter les servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du dossier de PLU (v. les articles L 126-1 et L 123-5 du Code de l'urbanisme).

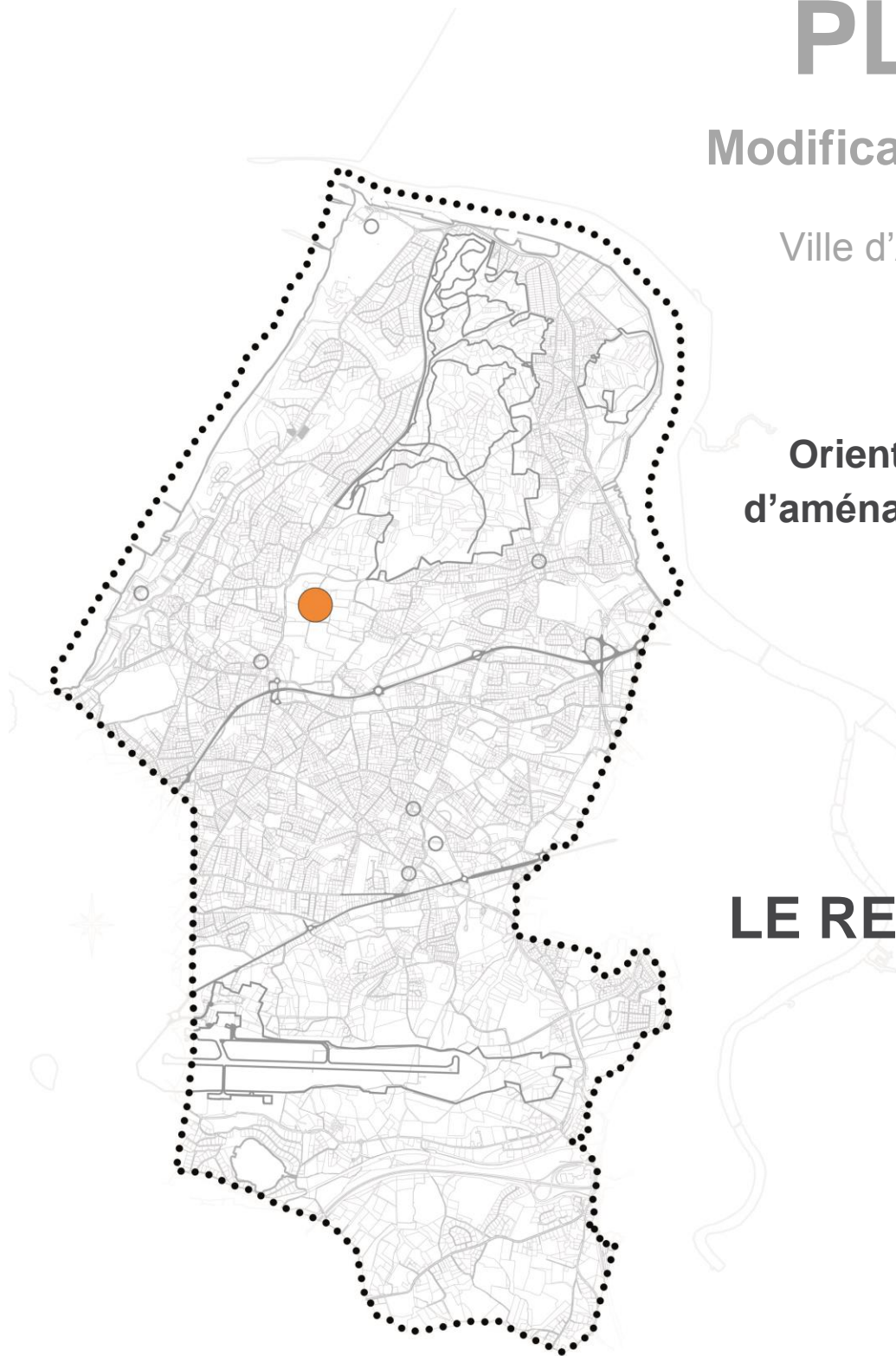
PLU

Modification n°4

Ville d'Anglet

**Orientation
d'aménagement**

LE REFUGE



Orientation d'aménagement : Le Refuge

Préambule

Les présentes orientations d'aménagement ne concernent que la partie du secteur du Refuge faisant l'objet d'un classement en zone IAU pouvant être ouverte à l'urbanisation sous conditions.

Afin d'assurer une meilleure compréhension des dispositions retenues par le plan, il est cependant fait mention, pour information, des autres dispositions retenues pour l'ensemble de ce secteur.

Description du site

Le Refuge est un secteur offrant 20,1 ha à urbaniser sur 7 sites.

Sites destinés à être ouverts à l'urbanisation sous conditions, faisant l'objet des présentes orientations d'aménagement :

- Secteur au Nord longeant la Promenade la Barre : 2,1 ha
- Secteur au Sud de l'avenue de Montbrun : 1,5 ha
- Secteur à l'Ouest de la rue de Bahinos : 1,7 ha
- Secteur à l'Est de la rue de Latchague : 2,7 ha

Soit un total de 8 hectares

Sites prévus pour l'urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU :

- Secteur en zone IIAUa : 12,1 ha

Situation par rapport à Anglet :

Le site du Refuge est situé dans la partie nord de la commune entre le massif forestier du Pignada et le boulevard du BAB. Il occupe le plateau sablo-limoneux du littoral. Cette situation a offert une bonne terre agricole, encore exploitée aujourd'hui. C'est à ce titre une des dernières grandes zones ouvertes, non-urbanisées, de la commune.

Topographie du site

Le terrain est en légère déclivité dans sa partie nord, en direction du sud-est. Cette déclivité s'accroît en s'approchant du boulevard du BAB, un effet de talweg y annonce le départ de la vallée du Maharin, qui s'écoule vers l'est. Une ligne de crête longe ainsi l'Ouest du site (Promenade de la Barre), entre le littoral et le bassin du Maharin se déversant dans l'Adour). Cette configuration offre depuis les champs de ce site dégagé une vue remarquable vers la chaîne des Pyrénées, mais aussi la ville de Bayonne (et en certains points les flèches de la cathédrale).

Enjeux / Objectifs

Anticiper :

Anticiper sur les grands projets à venir et maîtriser dans le temps leurs effets

- Le besoin à venir en termes d'urbanisation nouvelle

Sites du secteur du refuge prévus pour de l'urbanisation à long terme :

Secteur à l'Ouest de la zone agricole : 0,6 ha

Secteur à l'Est de la zone agricole : 7,7 ha

Secteur au Sud de la zone agricole : 3,8 ha

- La protection contre les risques d'inondation

En continuité des ouvrages hydrauliques réalisés en aval de la rue de Latchague, un nouveau bassin de rétention paysager sera réalisé en aval du site. Cet ouvrage doit participer au paysagement général du site : continuités écologiques sur les berges, caractère naturel du sol, caractère paysager du site et vues sur les horizons, liaisons douces. Pour minimiser l'amplitude de cet ouvrage de régulation, l'ensemble des aménagements paysagers et viaires du site devront amortir l'effet des pluies pour limiter le débit à l'exutoire du bassin, ceci dans le même esprit paysager : faible imperméabilisation des sols, plantations, fossés et noues et tout autre dispositif paysager destiné à temporiser l'écoulement des eaux dès l'échelle de la parcelle.

Articuler :

Articuler le projet de la commune aux projets des autres communes et de l'agglomération

- Le développement urbain au projet agricole

Le travail de la terre fait partie intégrante de l'histoire locale. Le PADD exprime la volonté de maintenir une activité sur le territoire communal, en cohérence avec les nombreuses exploitations encore en activité dans les environs, notamment au Sud de la commune. Sur le site du Refuge, cela se traduit par la classification en zone A de sa partie centrale.

- Les zones urbaines à leur environnement immédiat

Les zones urbaines de l'environnement immédiat du Refuge devront pouvoir bénéficier du projet paysager du site et du maintien de son caractère ouvert dans sa partie centrale. Cependant, cette orientation ne saurait induire un droit de regard ni même de visite sur le site de Notre-Dame du Refuge, notamment pour des questions liées au fonctionnement de la Congrégation et au-regard des questions de responsabilité et de sécurité sur ce lieu privé.

Préserver :

Préserver la nature, le paysage, la diversité du bâti et le patrimoine remarquable ; préserver aussi le sol : tous les terrains « à urbaniser » de l'ancien PLU ne seront pas urbanisés, certains ayant vocation à rester agricoles ou naturels

- Les ensembles naturels

La partie nord du site est de fait intégrée au milieu constituant le Pignada. C'est le sens de son classement en zone N. Plus au sud, en lisière du Pignada et en amont du Maharin, l'espace agricole central est un vecteur de continuité naturelle, une des rares coupures d'urbanisation encore notable dans la commune.

- Le patrimoine

Le site du Refuge se compose d'un ensemble immobilier hétérogène, mais certains d'entre eux ont une valeur patrimoniale, soit d'un point de vue mémoriel (ancienne ferme, couvent des Bernardines), soit d'un point de vue architectural, soit par leur position dans le paysage d'ensemble.

Les nouvelles constructions devront prendre en compte ces aspects patrimoniaux pour s'insérer harmonieusement dans le site notamment au regard des caractéristiques architecturales qui ont motivé l'identification.

- La relation au grand paysage

La disposition des constructions nouvelles devra permettre le maintien de vues lointaines principales sur le massif des Pyrénées. Mieux, elles en tireront parti, en offrant le plus possible aux nouveaux habitants / usagers de cet atout paysager remarquable. Pour ces raisons, on préférera des typologies de logement et des formes urbaines qui tirent parti de ce rapport au site : aussi bien le paysage proche (les champs) que les vues lointaines.

Requalifier :

Une ville accueillante suppose des espaces publics de bonne qualité. Dans une juste mesure économique, il faut peu à peu valoriser et requalifier les espaces publics structurants de la commune

- Les lieux de centralité

La requalification de la place des Cinq-cantons confirme sa vocation d'espace public majeur du quartier.

- Les voiries

A l'Ouest, le maillage viaire actuel peut accueillir les développements résidentiels à venir sans modification notable. En revanche, côté Est, les rues Lembeye, Latchague et Bahinos devront être reconfigurées, ceci afin de répondre à la desserte locale des habitations existantes et futures.

Développer :

Pour accueillir les activités et les logements, le renouvellement urbain ne suffit pas. Une part mesurée mais juste des sols non encore construits sera destinée à l'urbanisation.

- Répondre au besoin actuel en termes d'ouverture à l'urbanisation

Les zones IAUa du site du Refuge concourent à proportion de leur capacité au besoin de logements de la commune.

Compte tenu du caractère paysager de la zone, et de la configuration d'ensemble, les nouvelles constructions devront :

- tirer parti des vues sur le paysage
- optimiser la densité permise sur le site tout en minimisant les surfaces minérales
- participer à la création d'un paysage domestique « local » sur chaque parcelle en accord avec le paysage « global » de l'ensemble du site, afin que chaque opération apporte sa pierre à l'ensemble.

Dispositions relatives au schéma d'orientation d'aménagement

Le schéma d'orientation d'aménagement a pour objet :

- de préserver l'activité agricole,
- d'assurer sur les marges du site une urbanisation permettant de répondre aux besoins en matière d'habitat de la commune tout en confortant la polarité existante des Cinq Cantons,
- d'organiser les nouveaux îlots bâtis en accord à la fois avec les objectifs de développement et avec la grande qualité paysagère du site,
- de préserver le caractère paysager du site, les vues lointaines, les plantations de pin de la partie nord, les continuités écologiques,
- d'aménager les sols non exploités en respect avec le milieu environnant, notamment en limitant le ruissellement des eaux de pluie et en développant les continuités écologiques,
- de régler les voies existantes ou éventuellement nouvelles de manière à desservir les nouvelles constructions sans impacter sur les flux des alentours, mais sans non plus créer de transit de véhicules de quartier à quartier,
- de garder la possibilité pour les liaisons douces de traverser le site en s'appuyant sur la trame rurale.

Programme

Programme envisagé sur les zones IAU

Secteur Nord-Ouest = 21.414 m²

Surface construite maximale = 10.707 m²

Soit environ 130 logements

Secteur Nord-Est = 15.231 m²

Surface construite maximale = 7.615 m²

Soit environ 80 logements

Secteur Est = 17.685 m²

Surface construite maximale = 8.842 m²

Soit environ 90 logements

Secteur Sud = 27.649 m²

Surface construite maximale = 13.826 m²

Soit environ 130 logements

Zone IIAUa : urbanisation future.

Pas de programmation à ce stade.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SITE DU REFUGE

ANTICIPER

Le besoin à venir en terme de constructibilités nouvelles

zone IAUa

La protection contre les risques d'inondations

Création d'un bassin de rétention

ARTICULER

Le développement urbain au projet agricole

zone A

Les zones urbaines à leur environnement immédiat

frange (faisant l'objet d'un traitement architectural particulier)

PRESERVER

Les ensembles naturels

zone N

espaces boisés classés

alignements d'arbres

principe de continuité naturelle

secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

La relation au grand paysage

cône de vues

REQUALIFIER

Les lieux de centralités

Place des 5 cantons (en cours de requalification)

Les voiries et carrefours

Rues de Lembeye, Latchague et Bahinos

Carrefour rue de Bahinos/avenue de Montbrun

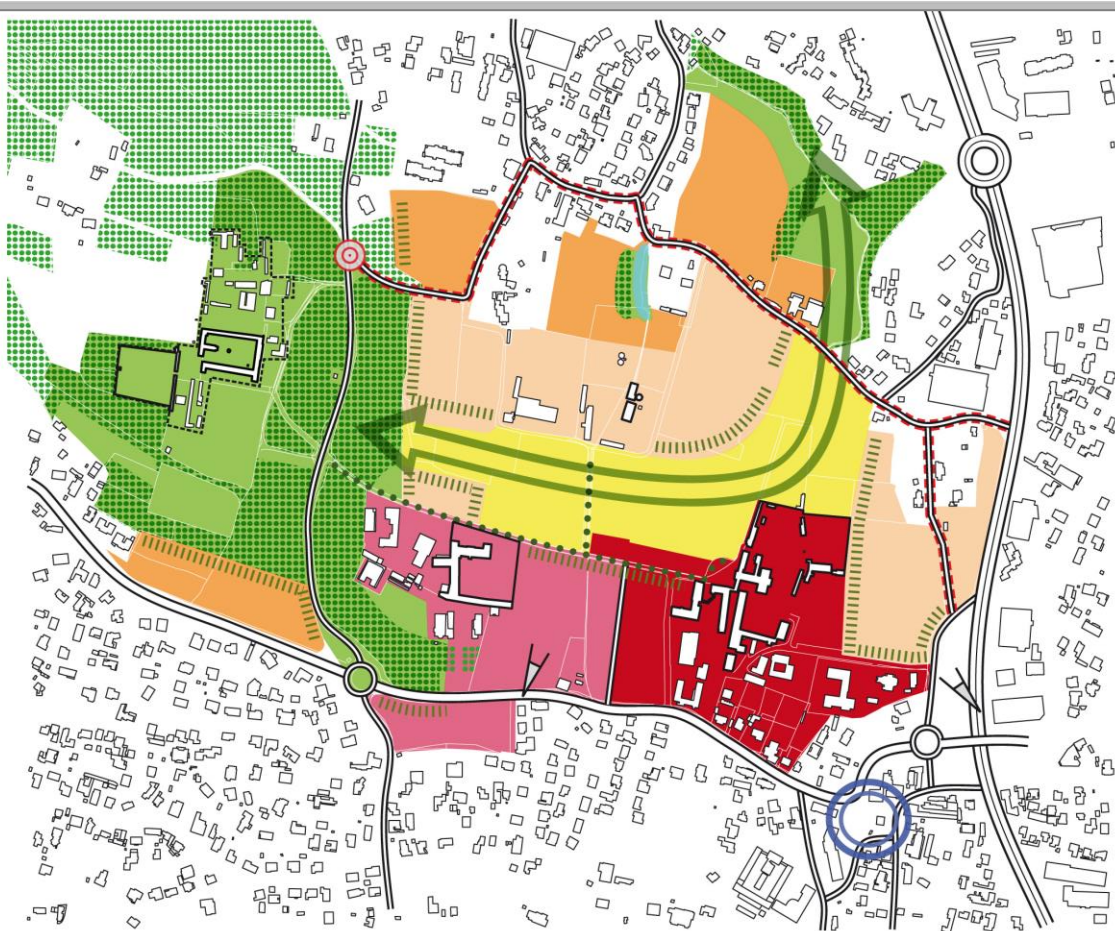
DEVELOPPER

Répondre au besoin actuel en terme d'ouverture à l'urbanisation

zone U plus dense

zone U moins dense

zone IAUa





PLU

Révision générale

Ville d'Anglet

Orientation d'aménagement

MELVILLE LYNCH

Approuvé
le 14 Juin 2013

Orientation d'aménagement : Melville Lynch

Préambule

Le secteur objet de la présente orientation d'aménagement est un vaste espace de plus de 9ha au cœur de l'agglomération bayonnaise. Le périmètre de projet est situé à 70% sur la commune d'Anglet, mais déborde sur la commune de Bayonne. Il est parcouru par le ruisseau Aritxague.

L'Agglomération Côte Basque Adour, propriétaire de l'essentiel des terrains, envisage l'aménagement d'une zone d'activités économiques, dans le cadre de son champ de compétence.

Les enjeux d'aménagement de la zone revêtent plusieurs aspects :

- L'aménagement se positionnera comme un élément structurant et attractif de l'offre économique sur l'Agglomération, essentiellement à vocation d'activités économiques telles que l'artisanat, l'industrie, le commerce et les bureaux.
- Compte tenu de la saturation de l'offre de foncier économique structuré dans le territoire de l'Agglomération, les terrains de Melville Lynch sont l'un des derniers gisements d'urbanisation en cœur d'agglomération. A cet égard, la responsabilité du maître d'ouvrage est grande sur les aspects de densification et compacité pour l'accueil des entreprises, mais également de qualité urbaine et de respect de la trame environnementale.
- Le positionnement géographiquement central dans l'agglomération devra permettre d'assurer le lien étroit et évident avec la Ville en général. A ce titre, les modalités d'insertion urbaine sont fondamentales: accès structurant, reconnexion des modes doux avec les infrastructures existantes ou en prévision.
- Assurer notamment le lien avec les secteurs économiques environnants, Maignon, Technocité, Juzan.

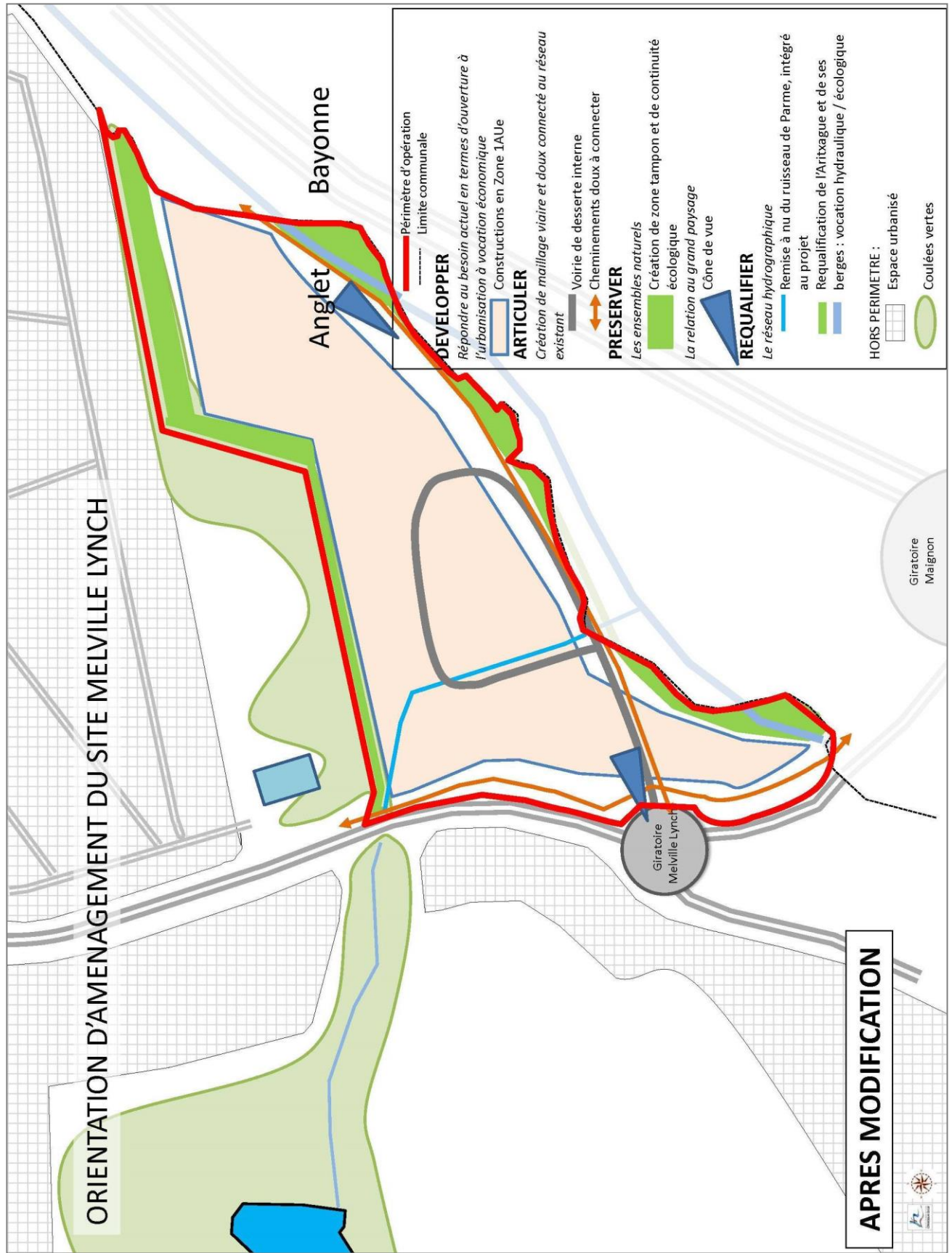
Les grands principes directeurs guidant l'aménagement sont :

- Au niveau environnemental et hydraulique :

- La requalification des berges de l'Aritxague afin de réduire le phénomène d'érosion qui les frappe, avec un principe d'adoucissement des berges et la création de banquettes inondables, bordées d'une ripisylve à reconstituer, constituant un élément paysager fort.
- La restauration et remise à nu du ruisseau en provenance du plateau de Parme, aujourd'hui busé sur une partie conséquente de l'espace.
- La constitution de bandes tampons maintenant un espace de respiration naturel séparant le secteur résidentiel du lotissement d'Aritxague du projet.
- Ces secteurs demeurant naturels ont également une vocation de corridor écologique et de réservoir de biodiversité.
- Un coefficient minimum de pleine terre de 0% est fixé pour répondre à l'objectif de densification à l'échelle de chaque futur lot de la ZAC, dès lors que le pourcentage minimum et global de pleine terre de 15% prévu dans le PLU révisé est respecté à l'échelle de la zone IAUE sur la commune d'Anglet.

- Au niveau urbain :

- L'objectif étant la densité de l'urbanisation, il est envisagé une forme urbaine compacte :
 - avec une volumétrie maximale n'excédant pas 40 m NgF en vitrine sur l'avenue de Maignon, déclinante entre les points hauts à l'ouest et les points bas à l'est, sur un terrain d'une altimétrie moyenne de 15m NGF,
 - un maximum de stationnement en ouvrage,
 - Des cheminements doux (piétons et cycles) quadrilleront l'espace et proposeront des connexions avec le réseau cyclable extérieur au site, existant, ou à créer.



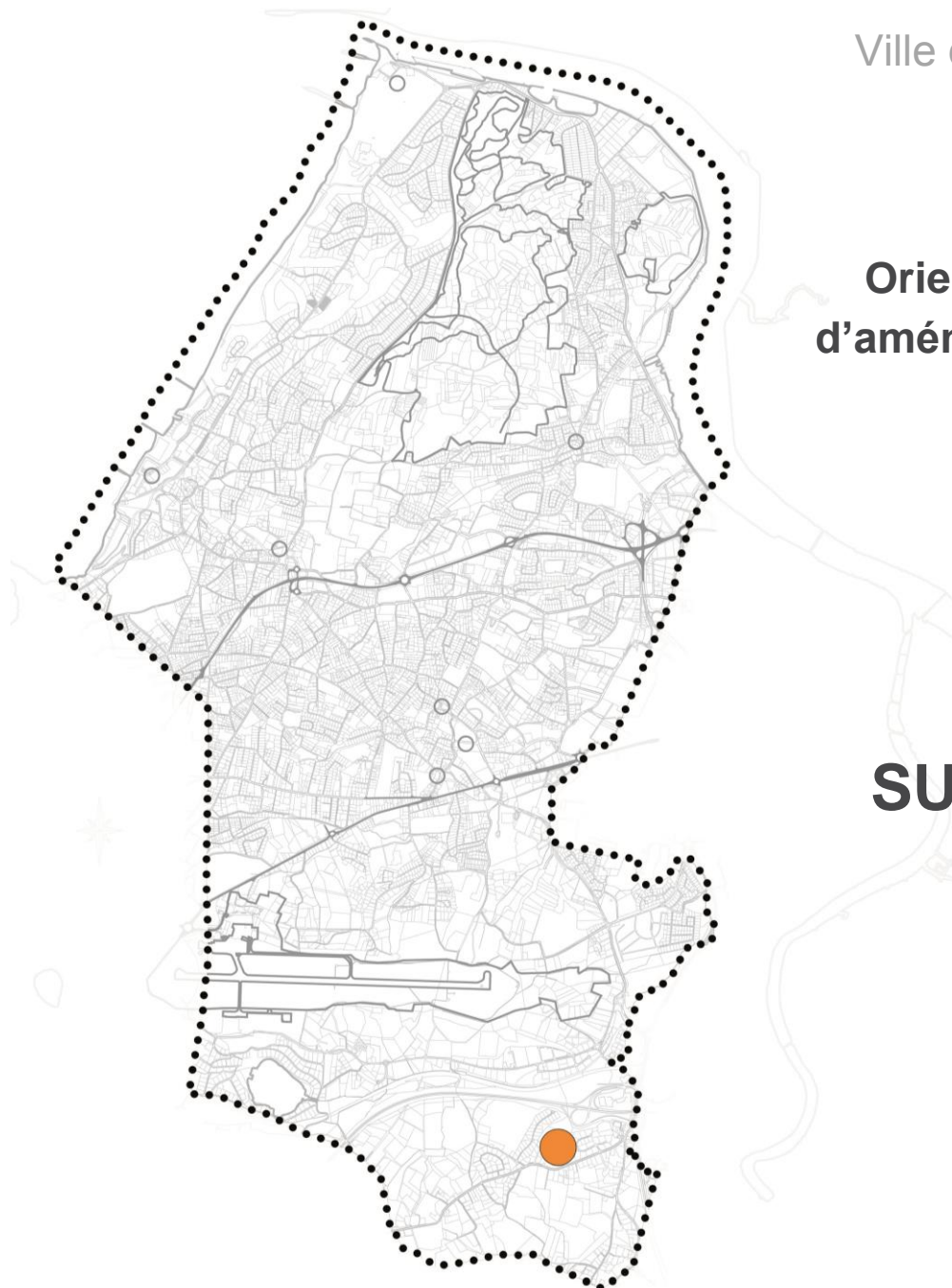
PLU

Modification n°2

Ville d'Anglet

**Orientation
d'aménagement**

SUTAR



Orientation d'aménagement : Sutar

Préambule :

La présente orientation d'aménagement concerne un tènement foncier d'environ 2.7ha situé au Nord-Est du quartier de Sutar.

Afin d'assurer une meilleure compréhension des dispositions retenues par le plan, il est fait mention, pour information, des autres dispositions retenues pour l'ensemble de ce secteur.

Situation et description du site

Situation par rapport à Anglet :

Sutar est un quartier situé au Sud de la commune, comptant environ 700 habitants. Il est séparé du reste de la commune par trois barrières contraignantes, l'autoroute, la voie ferrée et la RD932.

Situation du quartier :

Sutar est composé d'un tissu essentiellement pavillonnaire organisé autour de deux axes, la route de Saint Pée qui lie le quartier à Arcangues et à Biarritz, et la RD832 qui mène à Bassussarry.

Le quartier compte une école de 69¹ élèves, dont les deux tiers sont anglois, répartis en 3 classes (1 maternelle et 2 primaires). La répartition des communes de résidence des élèves montre le caractère ouvert de l'école de Sutar : 65% d'Anglet, 13% de Bassussarry, 7% d'Ustaritz, 6% de Bayonne, 3% de Cambo et 1.5% pour chacune des communes de Bidart, Hasparren, Macaye et Souraïde.

Le quartier est desservi par une ligne de transports en commun, la ligne 6, cadencée à la demi-heure depuis l'école et prolongée jusqu'aux Trois-Croix à certaines heures.

¹ Chiffres de la rentrée scolaire 2015-2016

Ce quartier ne compte aucun autre service ou équipement public, ni même de commerce. De fait, Sutar est sous-équipé en termes de services pour un tel niveau de population.

Cet état de fait conduit à chercher à développer un pôle de quartier spécifique à Sutar.

Choix du site :

L'orientation d'aménagement concerne un terrain situé en zone IIAUa au PLU. Il présente des atouts particulièrement adaptés à la programmation d'un pôle de quartier :

- un site relativement central par rapport au quartier, à proximité de l'axe structurant qu'est la route de Saint Pée,
- un tènement foncier maîtrisé par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Ville d'Anglet,
- une disponibilité foncière de 2.7 ha pour la réalisation du projet de polarité envisagé.

Description du site :

Le site est un ancien terrain agricole en légère déclivité depuis le Sud en direction du Nord. Cette déclivité s'accroît en s'approchant de l'autoroute. Une ligne de crête longe ainsi le Sud du site (route de St Pée).

Cette configuration offre depuis le Sud une vue vers les boisements des terrains situés en contrebas et vers les coteaux boisés de l'aéroport.

Enjeux / Objectifs

Développer :

- *Un lieu de centralité pour répondre aux besoins actuels en termes de création d'une polarité :*

L'enjeu principal pour Sutar réside dans la création d'un pôle de quartier rassemblant des espaces et équipements publics ainsi que des commerces/services de proximité, afin d'envisager un développement équilibré et harmonieux de ce quartier pour ses habitants. Les percées visuelles depuis la route de Saint Pée permettront d'apporter une bonne visibilité vers le cœur de la polarité pour la rendre ainsi plus attractive.

Préserver :

➤ *La relation au grand paysage :*

Le site présente d'importantes qualités paysagères et ouvre des perspectives vers le paysage lointain. Les aménagements et constructions nouvelles devront permettre le maintien de ces vues lointaines et chercheront à en tirer parti, en préférant des implantations en peigne par rapport à la route de Saint Pée. La préservation de percées visuelles passera également par l'insertion de l'opération dans la déclivité naturelle du terrain, afin de limiter leur impact paysager.

Par ailleurs, afin de permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain, des bandes tampon plantées seront réalisées au contact des habitations existantes.

➤ *Les ensembles naturels :*

Le quartier de Sutar présente des ensembles naturels de qualité. Pour rappeler ce caractère naturel, le projet de polarité présentera en entrée du site un espace vert de qualité planté d'essences végétales représentatives du quartier.

Un coefficient de pleine terre de 40% sera respecté à l'échelle de la polarité.

Articuler :

➤ *Le maillage viaire et doux de la polarité avec le réseau existant :*

Le site se déploie le long de la route de Saint Pée, axe structurant du quartier Sutar. Le projet de polarité pourra alors bénéficier d'un accès direct et clairement identifiable depuis cet axe. Pour ce qui est du maillage interne, l'orientation d'aménagement identifie un accès Sud/Nord et une liaison Est/ouest permettant de connecter la polarité aux lotissements voisins ainsi qu'aux parties Nord et Est du terrain restées en IIAUa, et dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à plus long terme. De ce fait et dans un souci de cohérence, le projet cherche à anticiper et à organiser la future desserte de ces secteurs.

Des cheminements doux (piétons et cycles) quadrilleront l'espace et proposeront des connexions avec le réseau cyclable extérieur au site, existant, ou à créer.

Le réseau viaire et doux tel que dessiné permettra ainsi aux riverains immédiats et plus lointains de rejoindre la polarité en toute sécurité.

Requalifier :

➤ *L'accès pour la création d'un carrefour :*

La route de Saint Pée est un axe très fréquenté, notamment aux heures de pointe. Un carrefour devra alors être aménagé pour permettre un accès aisé et sécurisé à la polarité de quartier.

Dispositions relatives au schéma d'orientation d'aménagement

Le schéma d'orientation d'aménagement a pour objet :

- de créer un lieu de centralité pour le quartier, à proximité de la route de St Pée,
- d'identifier :
 - les espaces publics majeurs (place, aire de sport, jeux pour enfants),
 - un secteur où une mixité fonctionnelle sera recherchée (commerces, services, équipements),
 - un secteur le long de la route de St Pée où une offre de logements sociaux (locatif et accession, en R+1 et R+2) viendra accompagner la vie et le fonctionnement de la polarité,
 - une aire de stationnement mutualisée,
- de préserver une relation au grand paysage en conservant des percées visuelles et en aménageant un espace naturel en entrée de site ou des espaces tampons au contact des habitations existantes,
- de créer un maillage viaire et doux connecté au réseau existant (liaisons viaires principales, voies de desserte internes, liaisons douces),
- d'envisager la requalification de la route de Saint Pée au droit de l'accès à la polarité, avec l'aménagement d'un carrefour.

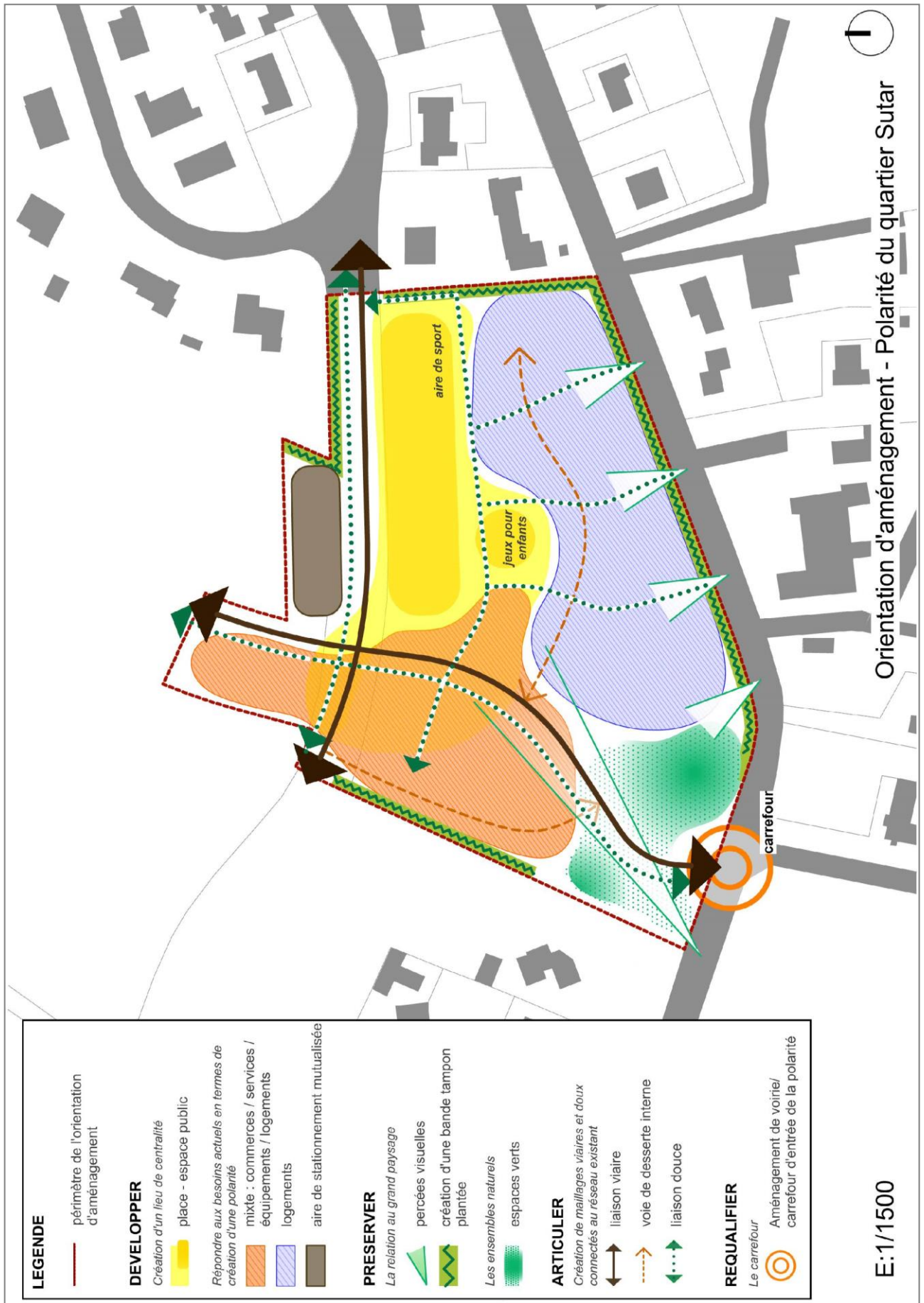
Programme

L'orientation d'aménagement prévoit :

- la construction :
 - de quelques cellules commerciales (environ 900m² d'emprise au sol),
 - d'un fronton répondant aux normes de la fédération française de pelote basque ;
 - des équipements publics dont la programmation devra être définie (environ 500m² d'emprise au sol),
 - d'un ensemble de petits collectifs permettant la création d'une soixantaine de logements sociaux (location et accession) pour accompagner le projet de polarité.

- l'aménagement :
 - de voiries (avec offre de stationnement latéral) et de liaisons douces,
 - d'un parc de stationnement mutualisé destiné aux usagers des commerces, des équipements et des espaces publics (une quarantaine de places),
 - des espaces publics paysagers.

Le projet est imaginé pour répondre spécifiquement aux besoins actuels en équipements et services du quartier de Sutar (et de son éventuelle aire de chalandise englobant les communes voisines de Bassussarry et d'Arcangues).



Orientation d'aménagement - Polarité du quartier Sutar

E:1/1500

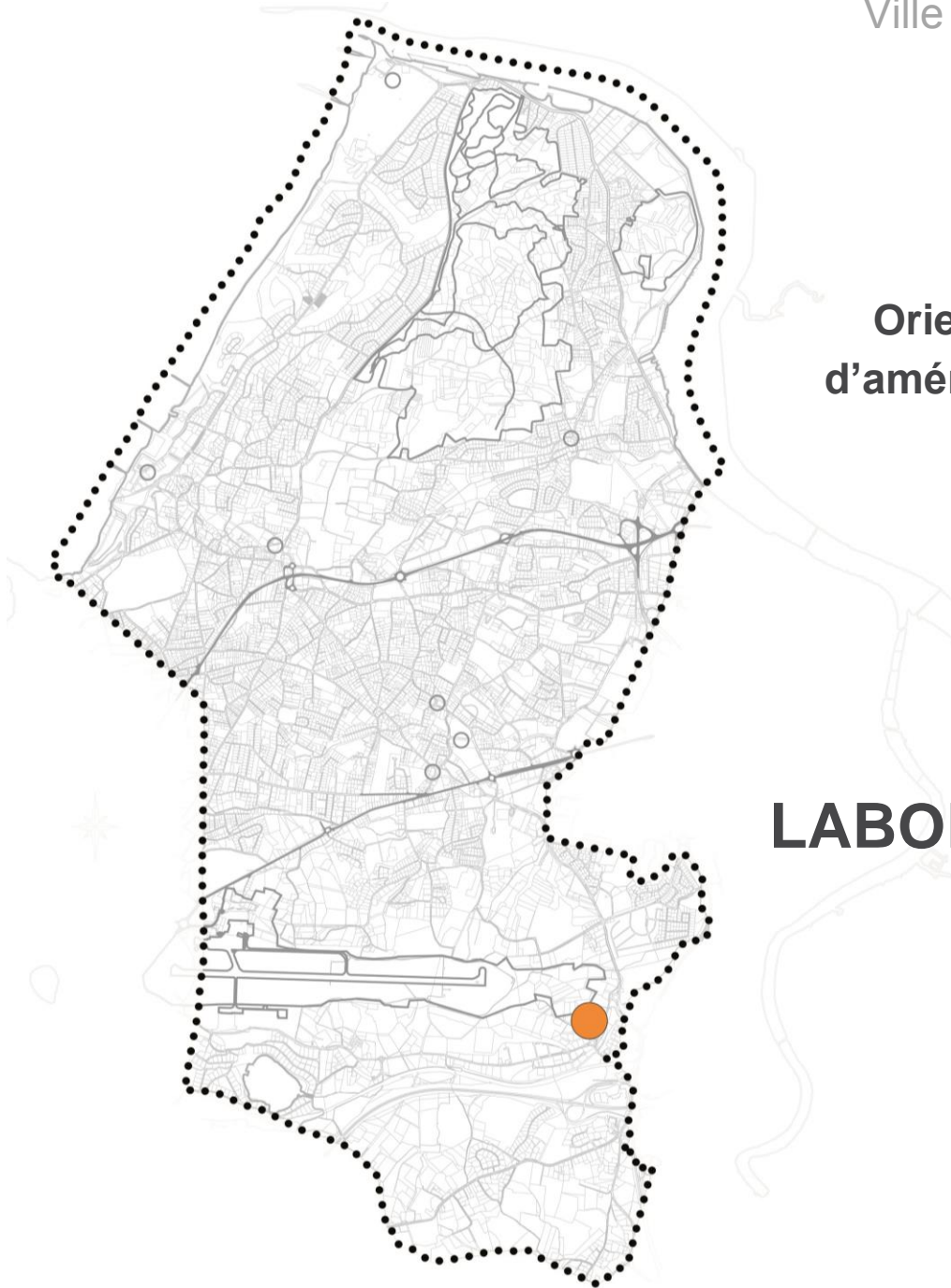
PLU

Modification n°3

Ville d'Anglet

**Orientation
d'aménagement**

LABORDOTTE



Orientation d'aménagement : Labordotte

Préambule

Le secteur objet de la présente orientation d'aménagement est un espace d'un peu moins de 4ha. Le périmètre de projet est situé sur la partie Est de l'aéroport, en continuité des zones d'activités de Maignon et de Melville Lynch.

Les parcelles concernées appartiennent à plusieurs propriétaires privés. La commune souhaite les accompagner vers la réalisation d'une opération d'ensemble.

Le site

Situation par rapport à Anglet :

Le site de Labordotte couvre une surface d'environ 4ha destinés à être ouverts à l'urbanisation sous conditions et faisant l'objet de la présente orientation d'aménagement.

Il est situé à l'Est de l'aéroport, en continuité de la zone d'activités de Maignon et à proximité de celle de Melville Lynch. Il est desservi par la rue du Colonel Melville Lynch et par le chemin de Labordotte. Depuis le Giratoire de Labordotte, la RD932 et l'accès à l'autoroute A63 se situent à moins de 500m.

Choix du site :

Le site de Labordotte par ses caractéristiques et sa situation présente des atouts majeurs pour la réalisation d'un tel projet :

- un ensemble foncier d'un seul tenant et desservi par les réseaux,
- un terrain situé au cœur de l'agglomération, à proximité immédiate de la RD932 et de l'A63,
- une mobilisation et une coordination des propriétaires fonciers pour la réalisation d'un projet d'ensemble,
- des activités artisanales déjà présentes sur le secteur et pouvant créer des synergies avec les entreprises qui s'implanteront à Labordotte,
- un site en cœur d'agglomération pouvant présenter un intérêt majeur pour les entreprises en quête de foncier ou de locaux adaptés à leur activité.

Description du site :

Le secteur est constitué de parcelles en prairie servant de pâturage et dont les enjeux floristiques sont de nuls à faibles. Il ne comporte que quelques arbres ou arbustes sans intérêt écologique particulier, qui par absence d'entretien ont poussé.

Le terrain est en légère déclivité d'Ouest en Est, depuis le plateau de Parme vers la rue du Colonel Melville Lynch.

Enjeux / Objectifs

Développer :

Pour répondre aux besoins actuels en termes de foncier pour des activités économiques :

Le site viendra compléter l'offre de foncier économique sur le secteur, essentiellement à vocation d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux et de services.

Le projet vise à assurer un développement économique permettant de répondre aux attentes des entreprises en quête de foncier (ou de locaux) et cherchant à s'installer ou à se développer. L'ambition du projet Labordotte est de regrouper des métiers autour d'activités communes afin de créer des synergies :

- dans l'organisation spatiale des locaux avec la mutualisation de certains espaces, notamment les zones de stationnement, les espaces de stockage de déchets spécifiques...
- dans le partage et la création d'une chaîne des expertises en réunissant géographiquement des métiers liés à une activité commune permettant ainsi de limiter les déplacements pour les clients et les professionnels

Compte tenu du caractère paysager de la zone, et de la configuration d'ensemble, les nouvelles constructions devront :

- participer à la création d'un paysage cohérent sur chaque parcelle en accord avec le paysage « global » de l'ensemble du site, afin que chaque opération s'insère dans l'aménagement d'ensemble. Une attention particulière sera portée sur la qualité urbaine et architecturale des opérations au moment de l'instruction des demandes,
- la volumétrie des constructions devra être pensée dans le respect des servitudes et contraintes liées à la présence de l'aéroport, en tenant compte de la topographie du site,
- si les activités déployées le permettent, des formes urbaines compactes seront privilégiées pour limiter l'imperméabilisation de sols et optimiser l'utilisation de cette future zone d'activités,
- une partie du stationnement sera mutualisée, notamment dans la partie dédiée à l'artisanat,
- la gestion des eaux de pluie sera pensée et organisée à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Pour assurer le lien avec les zones d'activités économiques :

Sa position devra permettre d'assurer le lien étroit et évident avec le reste du territoire. À ce titre, les modalités d'insertion urbaine sont fondamentales : accès structurant, reconnexion des modes doux, accès aux grandes infrastructures, ... de sorte à assurer le lien avec les secteurs économiques environnants : Maignon et Aritxague Melville Lynch particulièrement, mais également avec Arkinova et Technocité.

Articuler :

Créer un maillage viaire et doux connecté à la voirie existante :

Des cheminements doux (piétons et cycles) quadrilleront l'espace et proposeront des connexions avec le réseau cyclable extérieur au site, existant, ou à créer, sur le Chemin de Labordotte ou la rue du Colonel Melville Lynch.

Préserver :

Les ensembles naturels :

Une petite partie au nord du site est composée d'un espace boisé classé dont la continuité est assurée sur les parcelles riveraines. Le projet jouxte également des parcelles à usage résidentiel, ainsi que des zones naturelles et agricoles.

Afin d'assurer une meilleure intégration du projet dans son environnement et d'en limiter l'imperméabilisation, un coefficient minimum de pleine terre de **30 %** devra être respecté à l'échelle de l'ensemble du secteur.

De plus, une bande tampon plantée est prévue le long de la frange Nord en vue de limiter l'impact visuel des activités économiques et d'assurer une meilleure insertion des constructions. Pour une meilleure cohérence paysagère du site, une bande tampon végétale sera également aménagée le long des voies publiques, en y permettant toutefois l'aménagement de voies d'accès.

Pour ce qui est du choix des essences végétales, des arbres, arbustes et haies de lisières favorables à l'implantation de l'avifaune devront être privilégiés.

La qualité urbaine des aménagements devra être recherchée dans le respect de la trame environnementale.

Requalifier :

Les voies et carrefours :

L'avenue du Colonel Melville Lynch peut accueillir le développement à venir sans modification notable. En revanche, une reconfiguration du chemin de Labordotte devra être envisagée afin de satisfaire la desserte des activités existantes à l'entrée du chemin de Labordotte (rive Ouest du chemin) et celles à venir sur les terrains identifiés par la présente orientation d'aménagement.

Elle devra être justement traitée et dimensionnée pour permettre une circulation sécurisée de tous les usagers.

Dispositions relatives au schéma d'orientation d'aménagement

Le schéma d'orientation d'aménagement a pour objet d'établir les grands principes directeurs guidant l'aménagement du secteur :

- au niveau de la desserte :

- la création de voiries internes est prévue permettant de desservir le site et de le relier au reste du maillage viaire par la rue du Colonel Melville Lynch et le chemin de Labordotte,
- les sens de circulation sont établis afin de permettre un maximum de fluidité dans l'organisation des déplacements et de les rendre lisibles,
- la requalification nécessaire du chemin de Labordotte y est inscrite pour permettre une desserte aisée et sécurisée de la future zone d'activités ainsi que des habitations existantes au bout du chemin de Labordotte,
- des cheminements doux (piétons et cycles) desserviront l'espace et proposeront des connexions avec le réseau cyclable extérieur au site, existant, ou à créer.

- au niveau urbain et environnemental :

- Le site s'organisera comme suit :
 - le long de l'avenue du Colonel Melville Lynch, offrant une bonne visibilité, des activités de services ou bureaux seront privilégiées,
 - en second rang, entre les nouvelles voies et le chemin de Labordotte, des activités artisanales pourront prendre assise, avec une offre de stationnement qui pour partie pourra être mutualisée,
 - des entreprises ou entrepôts pourront s'implanter en partie Nord-ouest.
- il est prévu la constitution de bandes tampons maintenant un espace de respiration végétal séparant l'opération future des secteurs naturels, agricoles et résidentiels environnants.

