



Plan local d'urbanisme
infracommunautaire

Côte Basque-Adour

Projet d'aménagement et de développement durables

 **pays
Basque
euskal
herria**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

HIRIGUNE
ELKARGOA

COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

AUJOURD'HUI LA VILLE

Conjuguer qualité de ville et qualité de vie

Anglet, Bayonne, Biarritz, Bidart, Boucau.

Nous formons le pôle Côte Basque - Adour qui regroupe 134 000 habitants au sein de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Nos villes sont riches de différences, solidaires et unies par un destin commun à l'échelle du Pays Basque et du sud-aquitain.



Nous partageons un patrimoine que nous avons su projeter dans les temps modernes, en préservant son héritage et avec le souci d'améliorer la qualité de vie de tous les habitants.

Notre histoire est intimement liée à la géographie dessinée par l'Océan, l'Adour, la Nive et l'horizon pyrénéen. Les femmes et les hommes de ce territoire ont développé des relations privilégiées avec le fleuve et l'océan : du port de commerce au port industriel, de la ville fortifiée aux villages de pêcheurs, du tourisme balnéaire à la ville jardinée. Nos valeurs sont enracinées dans l'attachement à la nature et au vivant.

Dans un contexte d'économie tertiaire prépondérante (services, tourisme...), nous avons créé des pôles économiques et productifs pérennes. Nous avons construit un pôle universitaire pour nos jeunes, offrant des formations garantes d'emplois qualifiés. Nous avons développé des offres de logements qui favorisent la mixité sociale. Nous avons encadré les locations saisonnières qui fragilisent l'accès au logement pour tous. Nous avons développé des équipements et des services de premier plan au cœur des villes. Nous avons aménagé des espaces publics qui font vivre l'esprit village auquel nous tenons tant. Nous avons mené une véritable politique de mobilité incarnée par le Tram'bus.

Ces résultats sont réels mais demeurent insuffisants. Aujourd'hui, nous sommes face à des défis majeurs dont l'ombre menace les équilibres sociaux, environnementaux et économiques actuels : le combat pour l'accès au logement de nos habitants nécessite d'intensifier nos efforts ; les conséquences du dérèglement climatique nous imposent d'agir sans délai pour préserver la biodiversité et la santé des populations ; nos terres naturelles, agricoles et forestières doivent être préservées pour garantir leurs fonctions écologiques et nourricières ; l'autosolisme doit cesser pour désengorger les villes et les quartiers ; la qualité de vie et la santé de nos habitants doit être garantie à tout âge.

Ces défis ne sauraient se résoudre à la seule échelle communale. C'est pourquoi nous agissons et continuerons de le faire ensemble, ici dans le cadre de notre plan local d'urbanisme intercommunal. Au carrefour de tous ces enjeux, la politique d'aménagement urbain de Côte Basque-Adour joue un rôle central pour adapter nos villes dès aujourd'hui. Elle conditionne également la vie de notre patrimoine naturel et urbain.

Car notre responsabilité est grande pour préserver notre bien commun et léguer à nos enfants une ville soutenable et désirable.

Nous devons nous projeter vers l'avenir par des engagements forts afin d'inscrire notre territoire dans une trajectoire équilibrée, solidaire et utile à tous. C'est l'objectif de ce Projet d'aménagement et de développement durables Côte Basque-Adour.

Deux impératifs s'imposent à nous.

Tout d'abord il faut faire vivre et valoriser notre patrimoine naturel et l'identité spécifique de nos quartiers. Nous devons réinventer la ville sur elle-même, en encadrant la croissance urbaine avec une gestion économe de l'espace et du foncier.

Nous avons également le devoir d'anticiper l'adaptation de nos villes pour permettre à chacun de vivre dignement dans un monde percuté par le changement climatique. Tout en garantissant les besoins essentiels des populations : se loger, se nourrir, se déplacer, travailler, se soigner, se cultiver, partager... pour continuer à faire société.

Pour réussir, nous sommes résolus à amplifier notre action commune autour de 4 engagements forts et 12 actions concrètes exprimées dans ce Projet d'aménagement et de développement durables - PADD.

Claude OLIVE,
Maire d'Anglet

Jean-René ETCHEGARAY,
Maire de Bayonne

Maider AROSTEGUY,
Maire de Biarritz

Emmanuel ALZURI,
Maire de Bidart

Francis GONZALEZ,
Maire de Boucau

QU'EST-CE QUE LE PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Le PADD est un des documents majeurs qui composent un PLU (Plan Local d'Urbanisme). Il définit, après la réalisation d'un diagnostic territorial, les grandes orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.

Le PADD Côte Basque - Adour incarne la vision collective et cohérente portée par les communes du Boucau, Bayonne, Anglet, Biarritz et Bidart sur les sujets de développements urbanistiques, économiques, sociaux et environnementaux. Une vision indispensable pour l'évolution du territoire.

sommaire

ENGAGEMENT #1 : BÂTIR UNE VILLE PLUS SOLIDAIRE

Action 1 :

Garantir les fonctions essentielles pour les habitants du Pays Basque et du sud des Landes . . 6

Action 2 :

Donner accès à tous à un logement de qualité 7

Action 3 :

Assurer un maillage de proximité dans nos communes 7

ENGAGEMENT #2 : RÉDUIRE NOTRE IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET PERMETTRE AUX CITOYENS D'Y PRENDRE PART

Action 4 :

Améliorer la performance environnementale de nos villes 8

Action 5 :

Mixer les fonctions urbaines pour réduire les distances 9

Action 6 :

Développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle 9

ENGAGEMENT #3 : FAIRE VIVRE NOS PATRIMOINES NATURELS ET CULTURELS

Action 7 :

Préserver nos terres et notre cadre de vie 10

Action 8 :

S'adapter aux conséquences du changement climatique 11

Action 9 :

Mettre en valeur notre héritage culturel 11

ENGAGEMENT #4 : FABRIQUER UNE VILLE STIMULANTE

Action 10 :

S'appuyer sur un réseau de quartiers en devenir. 12

Action 11 :

Agir en intelligence collective. 13

Action 12 :

Dynamiser nos villes grâce à l'économie productive. 13

*La solidarité
est le
fondement
et le cœur
vibrant
de notre
territoire.*

BÂTIR UNE VILLE PLUS SOLIDAIRE

Nous sommes solidaires des territoires voisins en partageant les équipements et les services, comme les hôpitaux, nos gares ou encore l'aéroport, qui rayonnent et sont utiles au-delà de notre bassin de vie.

Nous sommes solidaires des villes qui composent notre maillage de proximité et qui font du « vivre ensemble » une réalité partagée.

Nous sommes solidaires de chaque habitant qui doit pouvoir trouver des réponses à ses besoins dans les cœurs de nos villes : pour accéder à un logement de qualité à prix raisonnable, ce qui est un combat majeur à mener, pour étudier et travailler dans son territoire, où les liens d'attachement se sont créés, pour accéder aux services, aux équipements et aux commerces essentiels à la qualité de vie.

Nos villes doivent donner à tous les moyens de grandir et de s'épanouir, la place et les commodités pour vivre harmonieusement.

1

GARANTIR LES FONCTIONS ESSENTIELLES POUR LES HABITANTS DU PAYS BASQUE ET DU SUD DES LANDES

- **Renforcer** l'intermodalité entre les grands réseaux de transport du territoire : gares du réseau ferré, réseau Txik Txak, aéroport.
- **Améliorer** les équipements de santé : hôpitaux, cliniques, centres médicaux spécialisés...
- **Enrichir** les parcours de formation et de recherche en lien avec l'économie locale.
- **Encourager** la restructuration des grandes zones commerciales vers des formes plus adaptées aux enjeux environnementaux et sociaux actuels.

LA GARE DE BAYONNE

cœur de l'étoile des mobilités

Trains, Cars, Tram'Bus... TXIK TXAK propose un ensemble de solutions alternatives à la voiture individuelle pour les trajets du quotidien, avec des tarifs accessibles et solidaires. Le tout-voiture au Pays Basque n'est pas une fatalité, avec TXIK TXAK des solutions existent pour se déplacer autrement, facilement.

© CAPB / Fred de Baillencourt



2

DONNER ACCÈS À TOUS À UN LOGEMENT DE QUALITÉ

- **Répondre** à l'urgence des besoins en logement au plus près des emplois et des lieux de vie pour réduire les inégalités, maintenir la mixité sociale et améliorer la qualité de vie de tous les habitants.
- **Produire des logements adaptés aux besoins dans l'esprit du Programme Local de l'Habitat (PLH) :**
 - Intensifier la production de logements locatifs sociaux quel que soit le niveau de revenus des futurs résidents ;
 - Favoriser l'accession sociale à la propriété et soutenir le développement des offres de logements à prix maîtrisés ;
 - Veiller à la production de logements de tailles adaptées.
- **Répondre** aux besoins des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées, des personnes en situation de handicap, des personnes en situation précaire, des gens du voyage.

17 QUARTIERS **5** CENTRES VILLES

existants et en devenir constituent l'armature urbaine de nos villes (Donnée 2024)

3

ASSURER UN MAILLAGE DE PROXIMITÉ DANS NOS COMMUNES

- **Renforcer** nos villes autour des 5 centres-villes et de quartiers vivants, disposant d'une offre de services et de commerces accessibles à tous.
- **Faire vivre** nos rues et nos places, lieux de vie et de rencontres, en améliorant les espaces publics et en développant des parcours fluides dans la ville.
- **Réduire** l'essor du commerce de flux type « drive » afin de favoriser l'installation de commerces au cœur des quartiers.



© OFFICE 64 / Bernard Signoret

À BOUCAU

146 nouveaux logements sociaux

En plein centre-ville, à proximité de la gare, le programme Biremont proposera en 2025, 146 logements sociaux, locatifs et en accession. Pour donner accès au plus grand nombre à la propriété, le programme intègre le dispositif BRS (Bail Réel Solidaire), qui dissocie le foncier du bâti pour réduire significativement le prix d'achat d'un bien immobilier.



© Ville de Biarritz

À BIARRITZ

Le renouveau de la Place Saint-Charles

Désormais piétonne, végétalisée et dotée d'une nouvelle fontaine, la place Saint-Charles est devenue un véritable cœur de quartier. Accessible en navette, la place accueille désormais un marché aux côtés des terrasses des restaurants et des commerces de proximité, dans un esprit «village» qui renforce le lien social entre les habitants.

engagement #2

limiter nos émissions de gaz à effet de serre, c'est contribuer activement à protéger notre environnement.

RÉDUIRE NOTRE IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET PERMETTRE AUX CITOYENS D'Y PRENDRE PART

C'est également prendre soin de la santé de tous en offrant à chaque citoyen une capacité d'action renforcée.

Chaque jour, des quartiers de nos cinq villes sont engorgés et pollués par le trafic routier. Des solutions existent pour repenser nos déplacements. De plus en plus utilisées, elles doivent être encore développées.

Réduire notre empreinte carbone nécessite également d'améliorer le confort et la performance énergétique des aménagements et des bâtiments. Là encore, les leviers doivent être activés pour construire autrement, dans le respect de l'environnement.

4

AMÉLIORER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE NOS VILLES

- **Favoriser** des constructions plus compactes, optimiser le foncier et sauvegarder des espaces encore perméables.
- **Renforcer** la production et l'utilisation des énergies renouvelables.
- **Encourager** la sobriété énergétique des bâtiments, de la conception au choix des matériaux.
- **Développer** la mixité fonctionnelle des programmes ainsi que leur modularité/réversibilité à l'exemple de stationnements conçus comme un potentiel pour d'autres usages demain.
- **Augmenter** le confort des résidents et des usagers dans les bâtiments : exposition, ventilation, espace extérieur, intimité...
- **Assurer** la gestion des eaux pluviales, la collecte des déchets.

À BAYONNE

des logements à énergie positive dans le nouveau quartier du Prissé

Avec ses 350 nouveaux logements livrés en 2026 (dont 45 % de social), le quartier du Prissé est un modèle de performance énergétique. Façades composées de murs en ossature bois, isolation thermique extérieure en laine de roche, chauffage et eau chaude alimentés via une chaudière à bois collective ; l'accent est mis sur le confort et la faible empreinte carbone.



© HSA / Côté Sud Photo

26 zones d'activités communautaires

sur le pôle Côte Basque-Adour (Donnée 2024)

5

MIXER LES FONCTIONS URBAINES POUR RÉDUIRE LES DISTANCES

- **Garder** le cap d'une économie diversifiée qui garantit des emplois locaux pérennes.
- **Maintenir** et soutenir l'emploi au plus près des actifs en préservant les espaces dédiés aux entreprises et en développant une économie compatible avec les fonctions résidentielles.
- **Assoir** la localisation centrale des équipements sportifs, culturels, universitaires...
- **Assurer** et faciliter l'accès de tous à la nature (parcs et jardins publics, forêts, espaces agricoles, plages...) à moins de 300 mètres de son domicile ou de son emploi.

6

DÉVELOPPER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES À LA VOITURE INDIVIDUELLE

- **Poursuivre** le déploiement des offres de transports en commun.
- **Développer** de manière significative les réseaux cyclables et piétons.
- **Accélérer** le développement du covoiturage et de l'autopartage.
- **Encadrer** le stationnement privé.



À BIDART

des logements sociaux intégrés à la nouvelle bibliothèque Toki Toki

La transformation des anciennes écoles communales en bibliothèque, finalisée en 2020, a été l'occasion d'intégrer une offre de logements sociaux en plein centre-ville de Bidart, à quelques pas des plages. Le projet a été distingué par le prix des Rubans du patrimoine qui met à l'honneur les collectivités territoriales qui réhabilitent leur patrimoine bâti grâce au savoir-faire des entreprises locales.



UN RÉSEAU CYCLABLE qui rencontre son public

Le développement des aménagements cyclables, mais aussi de l'offre de stationnements sécurisés et des services de location de vélos accompagnent la forte évolution de la pratique du vélo tant pour aller au travail que pour les loisirs.

engagement #3

*Nos communes
s'inscrivent dans un
paysage d'exception,
en harmonie
avec la nature
et notre héritage
architectural.*

FAIRE VIVRE NOS PATRIMOINES NATURELS ET CULTURELS

Faire vivre ce joyau basque et gascon est indispensable.

Les terres naturelles, agricoles et forestières seront préservées. Les villes seront végétalisées et leur patrimoine architectural valorisé.

Nous prendrons soin de faire vivre notre patrimoine et de l'adapter aux évolutions des besoins et des modes de vie des habitants, pour en transmettre la richesse aux générations futures.

OBJECTIF : **50%** de RÉDUCTION

de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

7

**PRÉSERVER NOS TERRES
ET NOTRE CADRE DE VIE**

- **Restituer** aux milieux naturels, agricoles et forestiers des zones jusqu'ici affectées à l'urbanisation et diviser par deux notre consommation d'espace.
- **Protéger** notre patrimoine naturel (espaces naturels remarquables, espaces boisés classés, réservoirs de biodiversité et corridors biologiques...) et favoriser la restauration des milieux dégradés.
- **Protéger** et favoriser l'agriculture urbaine dans une optique d'alimentation, de santé et d'environnement.
- **Dédier** des espaces aux activités sportives et de loisirs.
- **Assurer** la viabilité des grands arbres et en planter de nouveaux, sur le domaine public comme sur les terrains privés.

À ANGLET

**Le Parc du Maharin,
un poumon vert en lieu et
place d'un projet immobilier**

La réhabilitation de la plaine du Maharin, en 2016, a permis de lui rendre son statut d'espace vert et de collecteur d'eaux pour en faire un lieu de promenade couru. Un bel exemple de sanctuarisation alors que la zone voyait se dessiner un projet immobilier inadapté qui menaçait la biodiversité naturelle de cet espace.

© CAPB / Fred de Baillencourt



8

S'ADAPTER AUX CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- **Sur le littoral**, intégrer et anticiper le recul du trait de côte.
- **Aux abords des fleuves et de leurs affluents**, prendre en compte les risques d'inondation et anticiper au mieux leurs évolutions (élévation du niveau de la mer...).
- **Développer** une gestion intégrant les cycles naturels de l'eau (eaux pluviales, eau potable, eaux usées, perméabilité des sols...).
- **Lutter** contre les îlots de chaleur.

© Bidart, Droits réservés



À BIDART

L'esplanade des Embruns rendue à la nature

Gagnée par l'urbanisation à la fin des années 80, l'esplanade des Embruns est redevenue en 2024 un espace naturel. Réensablée et végétalisée, elle offre à tous un nouvel espace de contemplation et de détente ouvert sur l'océan.

9

METTRE EN VALEUR NOTRE HÉRITAGE CULTUREL

- **Poursuivre** les politiques de protection et de valorisation des patrimoines déjà reconnus (monuments historiques, secteurs patrimoniaux remarquables...).
- **Reconnaître et valoriser** des éléments du patrimoine local qui incarnent l'histoire et l'identité des quartiers.
- **Donner** toute sa place à l'arbre en ville en préservant les parcs et jardins remarquables.



© Office de tourisme de Biarritz / Delphine Pernaud

À BIARRITZ

La mise en valeur du château Javalquinto

Avec l'arrivée du Tram'Bus, le square d'Ixelles, situé dans le centre-ville de Biarritz, a été réaménagé et imaginé en place-jardin. En parallèle, la Maison Javalquinto qui abrite l'office du tourisme et des congrès de Biarritz a été restaurée. Le ravalement de sa façade en 2023 a permis de redonner sa couleur d'origine au bâtiment à l'architecture pittoresque du Second Empire lors de sa construction par « Don Magnifico », le fameux marquis de Javalquinto XIIIe Duc d'Osuna.

La phase d'étalement urbain de nos villes est terminée.

FABRIQUER UNE VILLE STIMULANTE

Bien sûr, pour s'adapter aux besoins des habitants actuels et futurs, nos communes continueront à se développer, mais de manière maîtrisée par des interventions ciblées, principalement aux abords des lignes de transports en commun et sur des sols déjà artificialisés. Les extensions urbaines seront limitées à l'achèvement de nos quartiers.

Pour bâtir ensemble la ville avec bon sens, nous serons vigilants sur la qualité des constructions, leur intégration urbaine, leur performance environnementale, leur capacité à créer de la mixité et du lien social.

Pour tenir leurs engagements, nos collectivités seront aux côtés des acteurs de la fabrique de la ville pour concevoir des quartiers utiles et désirables pour les habitants.

Des outils spécifiques (Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP) pour guider l'aménagement d'une

50aine **DE SITES** (Donnée 2024)

10

S'APPUYER SUR UN RÉSEAU DE QUARTIERS EN DEVENIR

► **Accompagner** les recompositions urbaines autour des transports collectifs et d'avenues apaisées à l'exemple des sites suivants :

- **Les quartiers adossés à des gares** : Rive droite de l'Adour, Iraty ;
- **Les quartiers situés sur la ligne Txik Txak T1** : Anglet centre, Aguilera ;
- **Les quartiers situés sur la ligne Txik Txak T2** : Boulevard Jacques Duclos (Boucau) ; Avenue Louis de Foix (Bayonne), Avenue R. de Martres / Montalibet (Bayonne) ;
- **Les quartiers situés sur la ligne Txik Txak L3** : parties de la RD810 à Anglet, à Bidart... ;
- **Les quartiers situés sur la ligne Txik Txak L6** : Boulevard du BAB ;
- **Les quartiers situés sur la ligne L7** : depuis Anglet Quintaou, en passant par Bayonne, Boucau et Tarnos.

► **Des extensions urbaines** limitées à l'achèvement des quartiers existants ; notamment Sutar (Anglet), Prissé (Bayonne), Séqué (Bayonne).

À ANGLET

L'îlot Bovero fait figure de cas d'école

Situé sur la ligne de Tram'Bus T1, à proximité du campus universitaire et d'une zone de commerces, le nouveau quartier Bovero, livré en 2020, est un parfait exemple d'intégration urbaine et de mixité sociale. 181 logements familiaux, étudiants et sociaux à hauteur de 70%, ainsi que 8 commerces en pied d'immeuble, composent un nouvel ensemble équilibré et solidaire.



© HSA / Côte Sud Photo

11

AGIR EN INTELLIGENCE COLLECTIVE

- **Intensifier** l'intervention publique pour garantir un développement urbain maîtrisé et cohérent, au bon endroit et au bon moment.
- **Planifier et fluidifier** le développement de la ville pour préserver la qualité de vie des habitants en structurant une vision globale des opérations et de leurs différentes phases d'exécution (ex. : instauration d'échéanciers, de périmètres d'étude, d'attente...).
- **Donner** un cadre plus exigeant aux initiatives privées : conception, programmation, mixité sociale, financement des équipements...



PATXA'MA

Quand l'urbanisme se fait transitoire

L'urbanisme transitoire, qui regroupe des initiatives visant à réactiver la vie locale de façon provisoire sur des terrains ou des bâtiments inoccupés, s'est diffusé dans les pratiques de la fabrique des villes et des territoires. Dès leur acquisition et avant leur éventuelle démolition dans le cadre d'opérations d'ensemble nécessitant du temps, les locaux sont mis à disposition d'acteurs économiques ou socio-culturels.

12

DYNAMISER NOS VILLES GRÂCE À L'ÉCONOMIE PRODUCTIVE

- **Convertir** les zones d'activités en poumons économiques et productifs parfaitement intégrés dans la ville, comme à Jorlis, au Redon ou encore au niveau du port à Anglet, Boucau et Bayonne.
- **Parachever** l'aménagement des Technopoles pour renforcer leur rôle essentiel entre les étudiants, les chercheurs et les entreprises innovantes.
- **Favoriser** la mixité fonctionnelle dans les opérations d'aménagement (logements, commerces, ateliers, bureaux) pour habiter et travailler à proximité et développer des quartiers vivants.



IZARBEL

La technopole poursuit son développement

Le site technopolitain Izarbel, situé sur 10 hectares à Bidart, est spécialisé dans le domaine du numérique de pointe. Avec plus de 110 entreprises et plus de 1 000 salariés, un incubateur, une pépinière, 3 hôtels d'entreprises, l'école d'ingénieurs ESTIA, et le cluster numérique Pays Basque Digital, Izarbel présente des atouts majeurs qui font de ce lieu une technopole complète et dynamique. Son extension fera l'objet d'un projet d'aménagement dont la qualité devra être exemplaire.

**RETROUVEZ TOUTES
LES ÉTAPES**

ET MODALITÉS DE L'ÉLABORATION

du Plan local d'urbanisme infracommunautaire
Côte Baque-Adour





COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

