

PLUI CÔTE BASQUE ADOUR

RÉUNION PUBLIQUE  
PRÉSENTATION DU PROJET

MERCREDI 23 AVRIL 2025, 18H30



 Pays  
Basque  
euskal  
herria

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
—  
HIRIGUNE  
ELKARGOA  
—  
COMUNAUTAT  
D'AGLOMERACION



**Jean-René ETCHEGARAY**

Maire de Bayonne  
Président de la CAPB

# UN PROJET né dans un contexte en évolution

PLUi ou « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal » Côte Basque-Adour

5 PLU obsolètes et peu coordonnés  
-> L'ex-ACBA initie l'élaboration du PLUi

1<sup>er</sup> diagnostic & 1<sup>ère</sup> stratégie d'urbanisme en commun (PADD#1)

Reprise des travaux (actualisation du diagnostic...)

Renouvellement de la stratégie (PADD#2) + traduction réglementaire

2015

2016

2017

À partir de 2020

2023

2024-2025

Création de la CAPB + engagement du SCoT

Engagement du PLUi Labourd Ouest

Arrêt du projet de SCoT



- ▶ Redéfinition et déploiement des politiques locales et documents cadres (habitat, mobilités, climat...)
- ▶ Loi Climat et Résilience de 2021 : objectif ZAN d'ici 2050 (-50 % d'ici 2031)
- ▶ Accentuation des urgences et problématiques climat, énergie, logement...

# zoom SUR Le PADD

Le PADD est un document à la fois **politique** et **juridique**. Il **fixe les grandes orientations de l'urbanisme pour 10 ans** (environnement, logement, mobilités, économie, équipements) et **sert de base au règlement et au zonage du PLUi**, qui encadreront l'instruction des demandes d'urbanisme une fois le PLUi approuvé.

## Comment le PADD a-t-il été élaboré ?



**Phase de consultation** (juin 2024)



**+ de 700** contributions recueillies

**Rédaction** (été 2024)

Les contributions ont enrichi la réflexion des élus pour concevoir le PADD en été 2024, dans le respect du cadre réglementaire.



**Débat** (décembre 2024)

- ▶ Conseils municipaux
- ▶ Conseil communautaire



# DÉROULÉ



● Les 4 engagements et les 12 actions du PADD

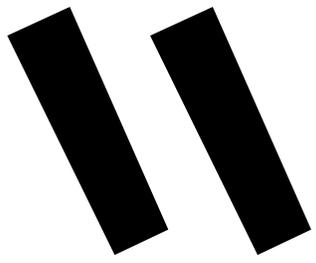
● La traduction des actions dans le PLUi



● Prochaines étapes

● Questions / réponses





## Les 4 engagements et les 12 actions du PADD

# Les engagements du PaDD



## ENGAGEMENT 1

### Bâtir une ville plus solidaire

1. Garantir les **fonctions essentielles** pour les habitants du Pays Basque et du sud des Landes
2. Donner accès à tous à un **logement** de qualité
3. Assurer un **maillage de proximité** dans nos communes

## ENGAGEMENT 2

### Réduire notre impact environnemental et permettre aux citoyens d'y prendre part

4. Améliorer la **performance environnementale** de nos villes
5. Mixer les **fonctions urbaines** pour réduire les distances
6. Développer les **mobilités alternatives** à la voiture individuelle

## 4 engagements – 12 actions

## ENGAGEMENT 3

### Faire vivre nos patrimoines naturels et culturels

7. **Préserver nos terres** et notre cadre de vie
8. S'adapter aux conséquences du **changement climatique**
9. Mettre en valeur notre **héritage collectif**

## ENGAGEMENT 4

### Fabriquer une ville stimulante

10. S'appuyer sur un réseau de **quartiers en devenir**
11. Agir en **intelligence collective**
12. Dynamiser nos villes grâce à l'**économie productive**



La traduction des actions dans le PLUi

- 1. La transition écologique**
- 2. Un logement pour tous**
- 3. Une ville active, cultivant ses identités**



La traduction des actions dans le PLUi

- 1. La transition écologique**
- 2. Un logement pour tous**
- 3. Une ville active, cultivant ses identités**



### Rappel de quelques enjeux clés

- Une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et des émissions de gaz à effet de serre.
- Une meilleure protection de l'environnement, y compris dans la ville.
- L'adaptation de la ville au changement climatique (îlots de chaleur, risques, etc.)

### Paroles d'habitants

« Il faut construire à d'autres endroits que sur les espaces naturels. Ils doivent être préservés. »

« La ville doit être végétalisée afin de réduire les îlots de chaleur »

« Tout ce qui est vert disparaît, il faut arrêter de bétonner »

« Nous avons un beau cadre de vie à qui doit être conservé »

### Les actions dans le PLUi

1. PLUS D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PRÉSERVÉS
2. PLUS DE NATURE EN VILLE, POUR UNE MEILLEURE RÉSILIENCE
3. ANTICIPATION, ADAPTATION À L'ÉVOLUTION DES RISQUES NATURELS
4. RÉDUCTION DE LA DÉPENDANCE À LA VOITURE INDIVIDUELLE

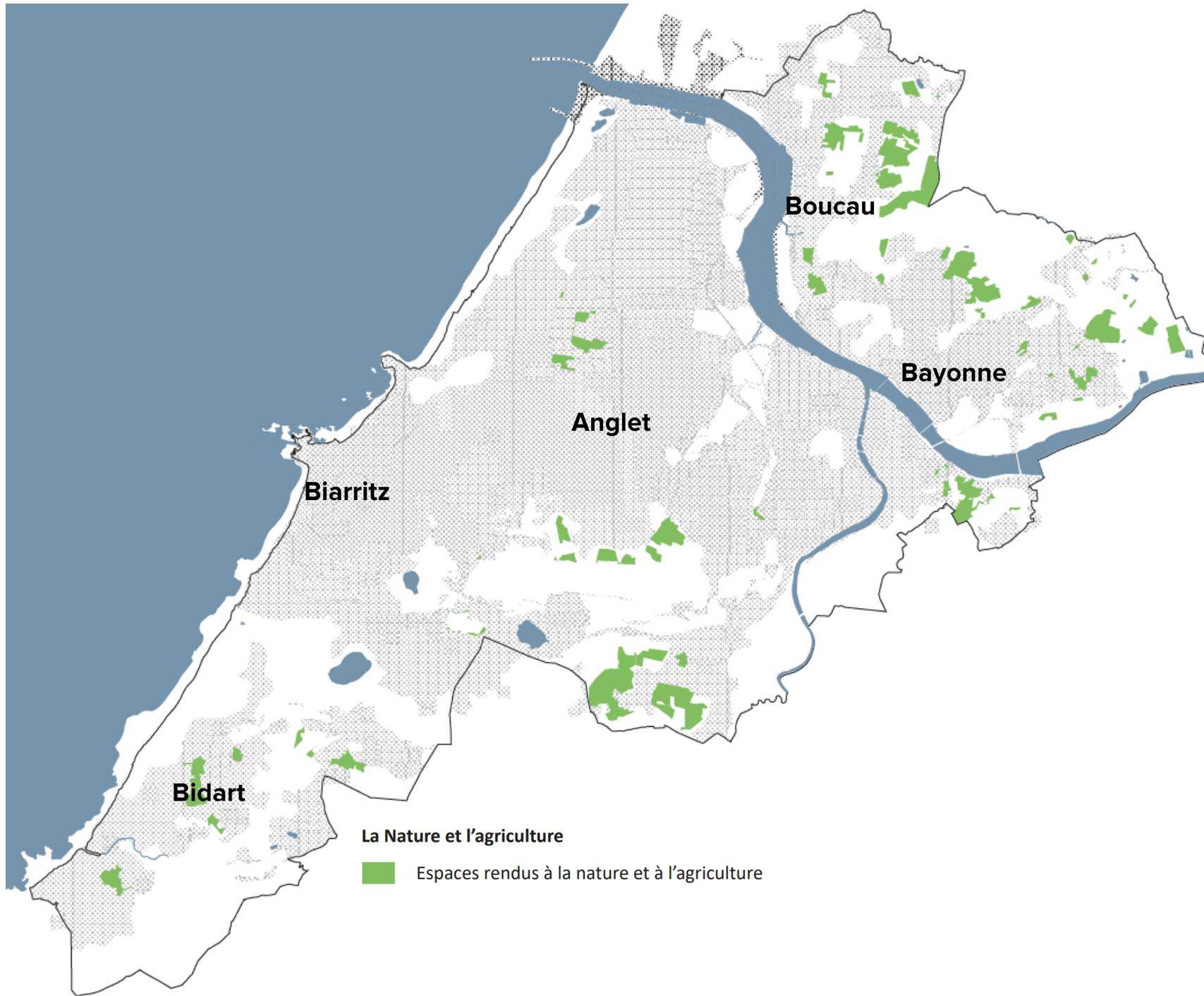


## 1. PLUS D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PRÉSERVÉS



Règlement

**+ 344 ha** de terres jusqu'ici  
constructibles rendues à la nature et à  
l'agriculture  
= une surface équivalente à 1,5 Pignada



La Nature et l'agriculture

 Espaces rendus à la nature et à l'agriculture

# 1. PLUS D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PRÉSERVÉS



Règlement

**+ 344 ha** de terres jusqu'ici constructibles rendues à la nature et à l'agriculture  
= une surface équivalente à 1,5 Pignada

**3 515 ha** de zones Agricoles et Naturelles dans le PLUi, soit **42 %** du territoire.



## La Nature et l'agriculture

-  Espaces rendus à la nature et à l'agriculture
-  Autres espaces A et N

## 1. PLUS D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PRÉSERVÉS



Règlement

**+ 344 ha** de terres jusqu'ici constructibles rendues à la nature et à l'agriculture  
= une surface équivalente à 1,5 Pignada

**3 515 ha** de zones Agricoles et Naturelles dans le PLUi, soit **42 %** du territoire.

**97 ha** de zones U et AU avec un impact ENAF retenus dans le projet de PLUi (2025-41), contre 433 ha encore inscrits dans les 5 PLU.

= **4 fois moins** de zones constructibles.

Une réduction de l'ordre de **56 %** de la consommation d'espaces sur 2021-31, par rapport à 2011-21 (180 ha).



## 2. PLUS DE NATURE EN VILLE, POUR UNE MEILLEURE RESILIENCE



Protection de la « trame verte et bleue » et protection de plus d'arbres, parcs et jardins :

**+ 426 ha** d'Espaces Boisés Classés et d'Espaces Verts Protégés par rapport aux PLU



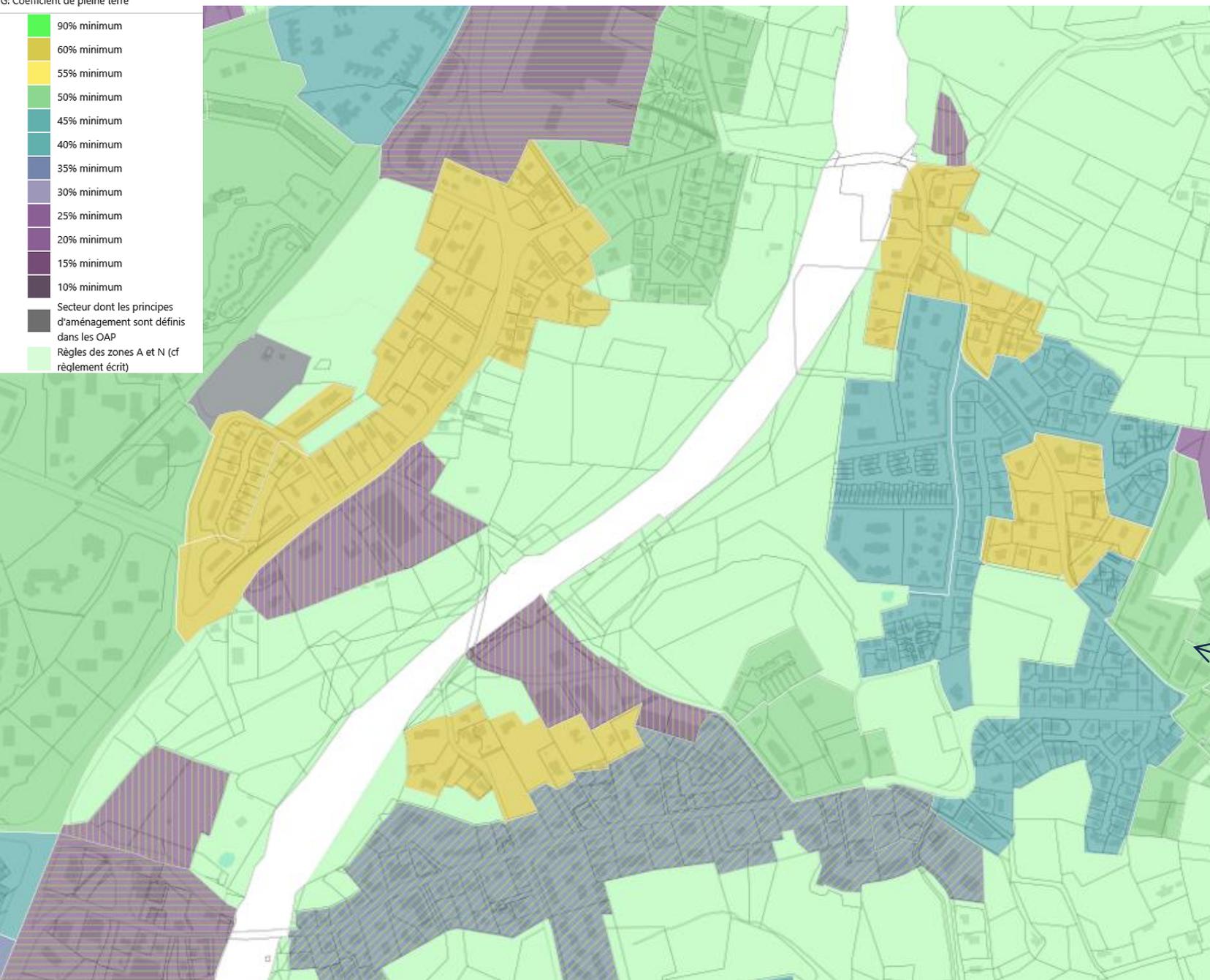
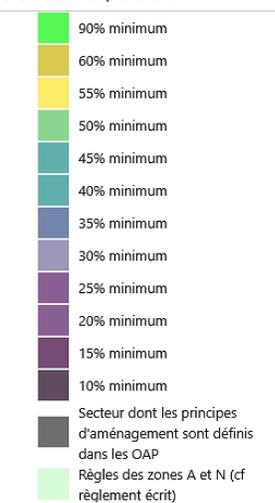
Préservation des « corridors écologiques » pour assurer la continuité des habitats naturels à l'extérieur & à l'intérieur de la ville



### La Nature et l'agriculture

- Espaces rendus à la nature et à l'agriculture
- Autres espaces A et N
- TVB
- Corridors écologiques





## 2. PLUS DE NATURE EN VILLE, POUR UNE MEILLEURE RESILIENCE



Protection de la « trame verte et bleue » et protection de plus d'arbres, parcs et jardins :

**+ 426 ha** d'Espaces Boisés Classés et d'Espaces Verts Protégés par rapport aux PLU

Mais aussi, notamment :

- ▶ **Une obligation de conserver des espaces de pleine terre**, modulée suivant les secteurs.
- ▶ **Des dispositions pour planter + d'arbres** (front de rue, jardins, stationnement, etc.).
- ▶ **L'instauration d'un « coefficient de biotope »** dans certains secteurs.



### Rappel de quelques enjeux clés

- Une réduction de la conso. d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et des émissions de gaz à effet de serre.
- Une meilleure protection de l'environnement, y compris dans la ville.
- L'adaptation de la ville au changement climatique (îlots de chaleur, risques...)

### Paroles d'habitants

« Il faut construire à d'autres endroits que sur les espaces naturels. Ils doivent être préservés. »

« La ville doit être végétalisée afin de réduire les îlots de chaleur »

« Tout ce qui est vert disparaît, il faut arrêter de bétonner »

« Nous avons un beau cadre de vie à qui doit être conservé »

### Les actions dans le PLUi

1. PLUS D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PRÉSERVÉS

2. PLUS DE NATURE EN VILLE, POUR UNE MEILLEURE RÉSILIENCE

3. ANTICIPATION, ADAPTATION À L'ÉVOLUTION DES RISQUES NATURELS



Règlement

Une intégration des connaissances à date, avec une traduction réglementaire : prescriptions – interdictions.

Un PLUi qui sera mis à jour au fur et à mesure de l'évolution / stabilisation des connaissances.

4. RÉDUCTION DE LA DÉPENDANCE À LA VOITURE INDIVIDUELLE

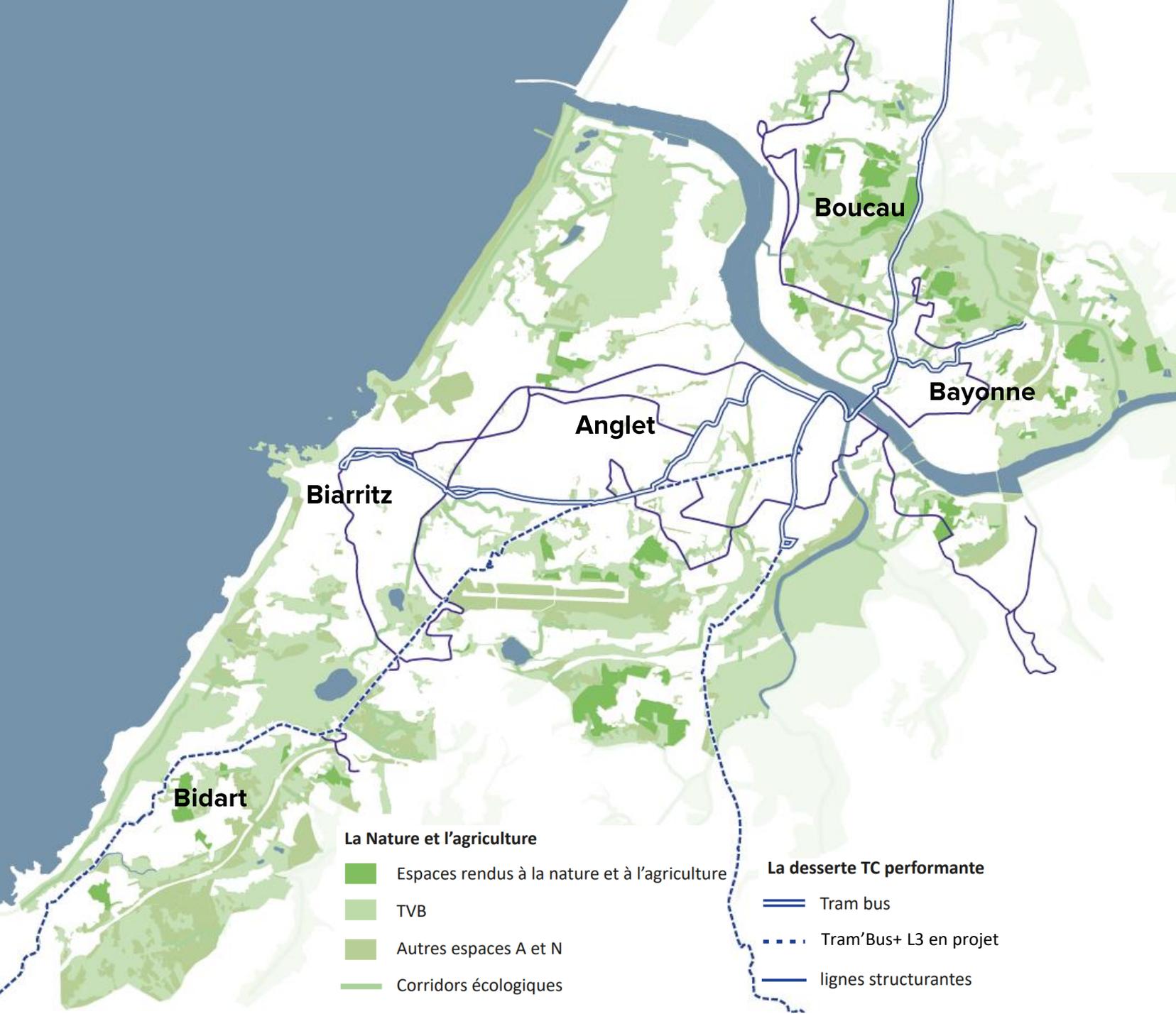


## 4. RÉDUCTION DE LA DÉPENDANCE À LA VOITURE INDIVIDUELLE



Règlement

Une poursuite de l'amélioration des réseaux de transports en commun, marche et vélo (réservation d'emprises, etc.), et de la transformation de grands axes routiers en boulevards urbains.



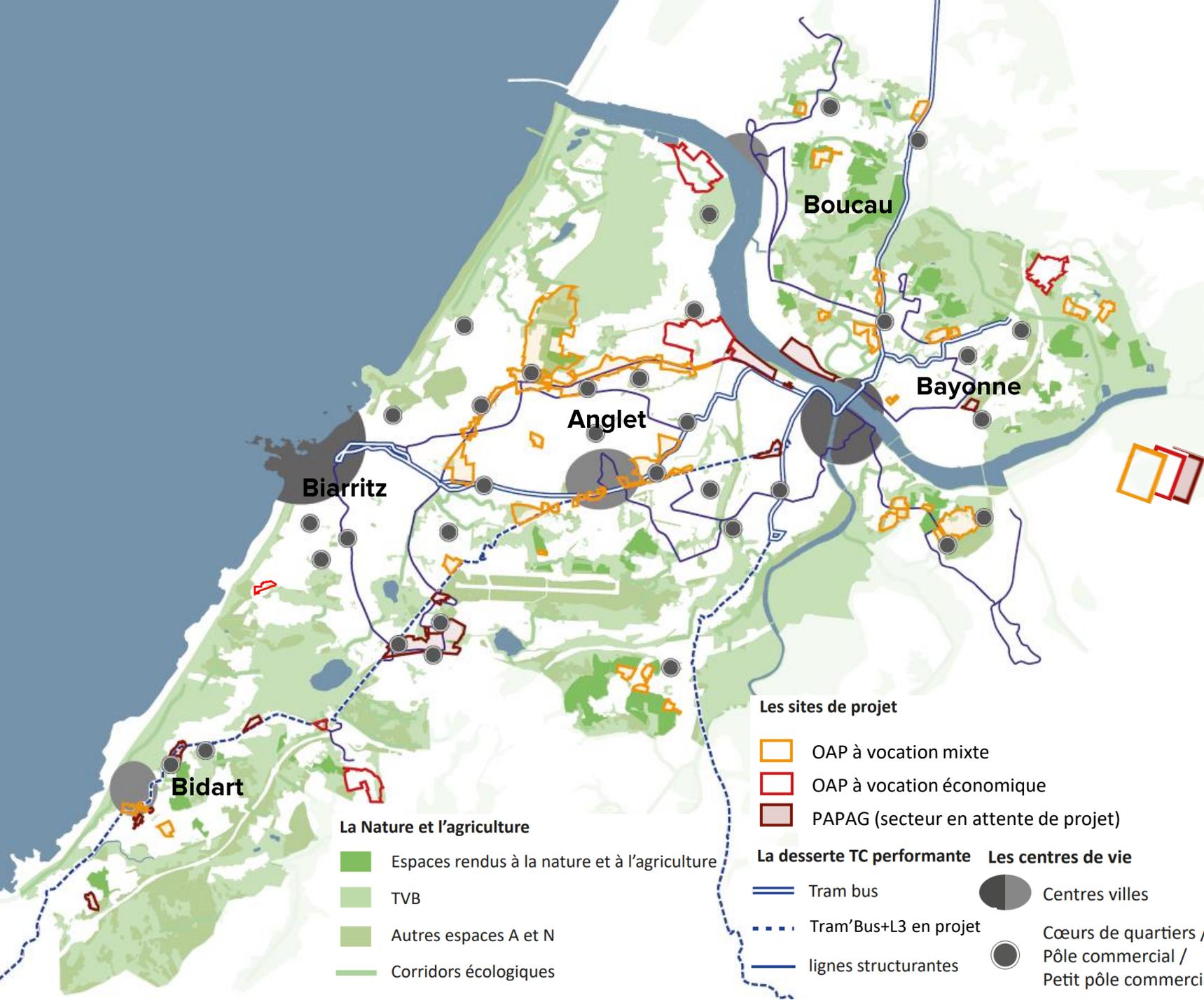
## 4. RÉDUCTION DE LA DÉPENDANCE À LA VOITURE INDIVIDUELLE



Règlement

Une poursuite de l'amélioration des réseaux de transports en commun, marche et vélo (réservation d'emprises, etc.), et de la transformation de grands axes routiers en boulevards urbains.

Un positionnement des principaux sites de projet (logements, économie...) en lien avec les centralités et/ou avec l'offre de mobilités alternatives, pour réduire la dépendance à la voiture individuelle, favoriser l'autonomie des aînés et lutter contre la sédentarité.



Les sites de projet

- OAP à vocation mixte
- OAP à vocation économique
- PAPAG (secteur en attente de projet)

La desserte TC performante

- Tram bus
- Tram'Bus+L3 en projet
- lignes structurantes

Les centres de vie

- Centres villes
- Cœurs de quartiers / Pôle commercial / Petit pôle commercial

La Nature et l'agriculture

- Espaces rendus à la nature et à l'agriculture
- TVB
- Autres espaces A et N
- Corridors écologiques

## 4. RÉDUCTION DE LA DÉPENDANCE À LA VOITURE INDIVIDUELLE



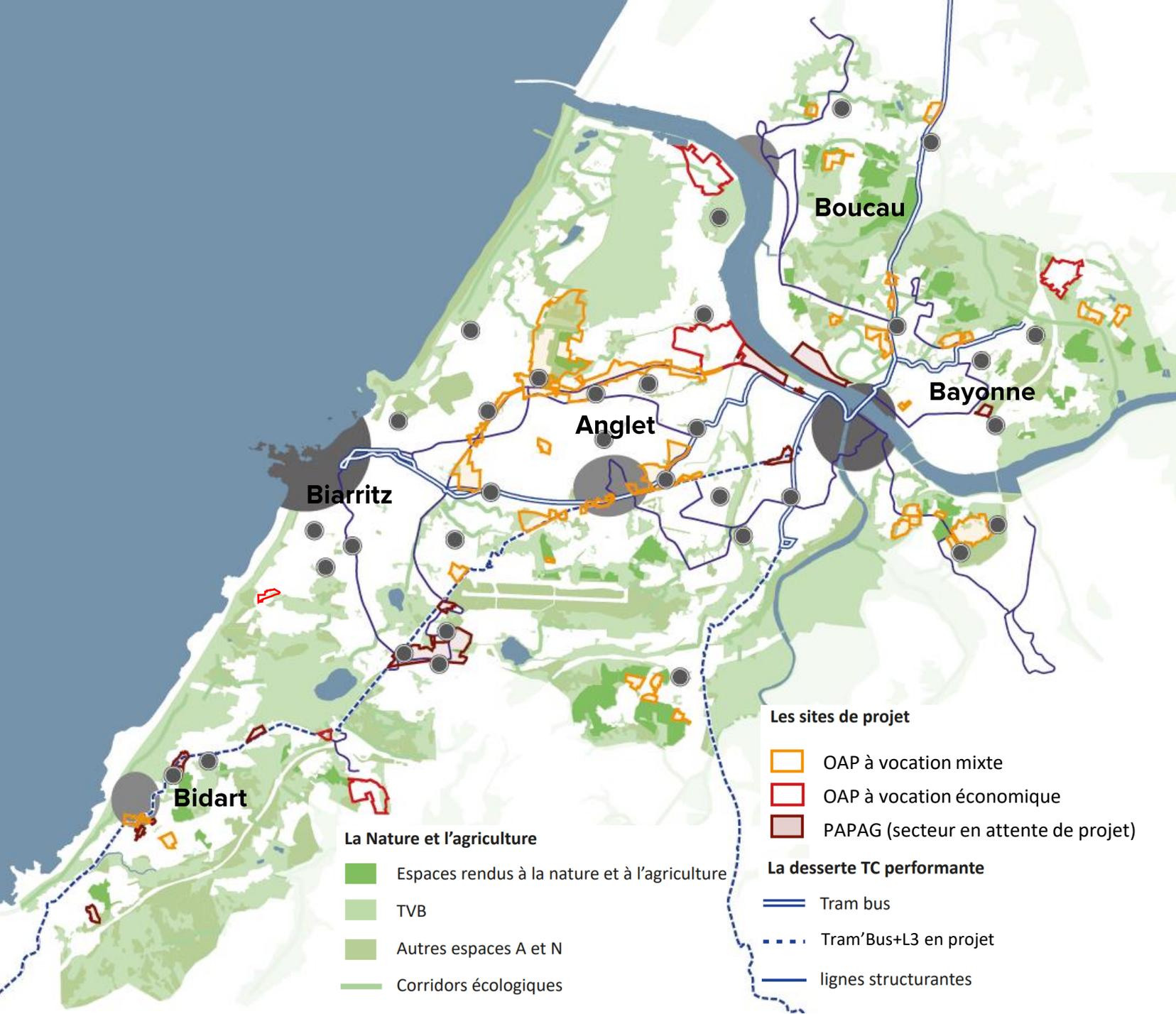
Règlement

Une poursuite de l'amélioration des réseaux de transports en commun, marche et vélo (réservation d'emprises, etc.), et de la transformation de grands axes routiers en boulevards urbains.

Un positionnement des principaux sites de projet (logements, économie...) en lien avec les centralités et/ou avec l'offre de mobilités alternatives, pour réduire la dépendance à la voiture individuelle, favoriser l'autonomie des aînés et lutter contre la sédentarité.

Une plus grande place réservée pour le stationnement des vélos (classiques et cargos), dans chaque projet.

Pour le stationnement des voitures : **des normes modulées, adaptées à la réalité de l'offre en transports en commun**, pour favoriser le report modal.





La traduction des actions dans le PLUi

1. La transition écologique
- 2. Un logement pour tous**
3. Une ville active, cultivant ses identités



## ► 2. Un logement pour tous

### Rappel de quelques enjeux clés

- Un accès facilité pour tous au logement.
- Une production largement orientée vers la création de logements sociaux.
- En complément, le développement d'une offre de logements à prix abordable.

### Paroles d'habitants

« C'est dur de se loger pour les jeunes. Ils doivent aller vivre à 15km. »

« Lutter contre la création de nouvelles résidences secondaires et Airbnb. »

« C'est compliqué de se loger même quand on a un CDI. »

« On construit mais on ne répond pas à la demande. »

« Il faut arrêter de construire au coup par coup. Il faut réfléchir les projets d'aménagement sur l'ensemble du territoire en vue de réaliser un projet cohérent. »

### Les actions dans le PLUi

#### 1. PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX



Règlement

► **Relèvement des obligations de réaliser des logements sociaux**, pour faciliter l'accès au logement de la majorité des ménages (PLH).

#### 2. DES LOGEMENTS À PRIX ABORDABLE



OAP

► **Introduction d'une part de « logements à prix abordable »**, pour l'accès au logement des ménages à revenus intermédiaires (Charte).

#### 3. DE NOUVELLES RÉSIDENCES PRINCIPALES, QUI LE RESTERONT



Règlement

► **Instauration de la nouvelle « servitude de résidence principale »**, pour exclure la construction de résidences secondaires sur des secteurs à enjeux (Loi Le Meur-Echaniz).

#### 4. DES LOGEMENTS BIEN LOCALISÉS & DE QUALITÉ



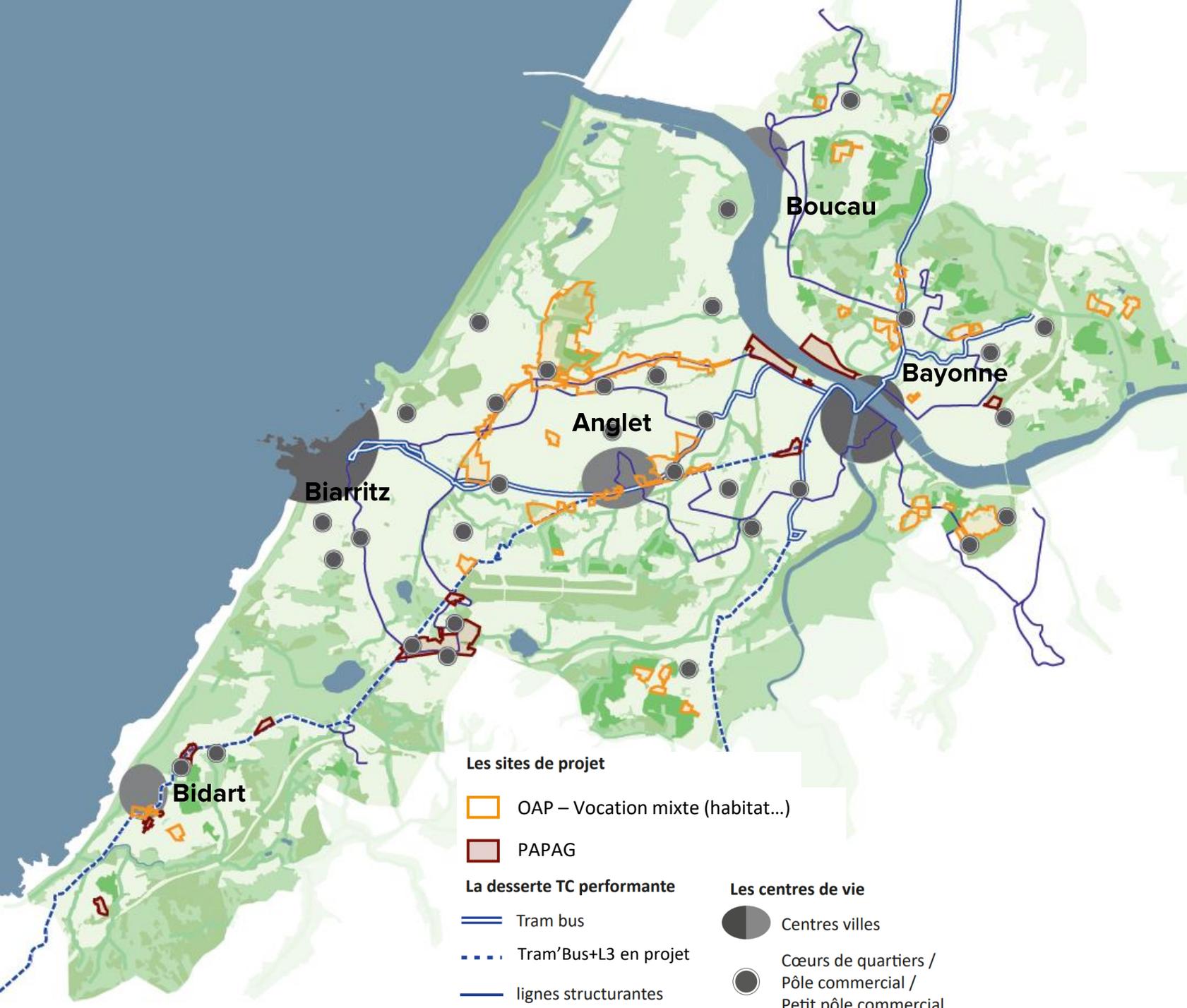
Règlement



OAP

► Des projets assortis **d'objectifs de qualité**.





#### 4. DES LOGEMENTS BIEN LOCALISES & DE QUALITÉ



Des projets mieux ciblés, pour une meilleure localisation (mobilités, services...), et pour apaiser la construction dans les autres quartiers.

Des projets assortis d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), à l'échelle du quartier, pour davantage de qualité :  
insertion paysagère, urbaine, architecturale ; expositions, confort des logements (bio-climatisme, etc.) ; espaces communs/partagés ; mixité fonctionnelle...

...et lorsque des réflexions urbaines nécessitent d'être ouvertes/poursuivies, des "périmètres d'attente de projet global" (PAPAG), pour 5 ans.



## La traduction des actions dans le PLUi

1. La transition écologique
2. Un logement pour tous
- 3. Une ville active, cultivant ses identités**



### Rappel de quelques enjeux clés

- Des centralités à la vitalité renforcée.
- Des Z.A.E. mieux insérées dans la ville et répondant mieux aux enjeux climatiques.
- Une meilleure insertion des projets dans leur cadre bâti/paysager.

### Paroles d'habitants

« La ville ne doit pas se vider de ses fonctions.  
Un équilibre doit être trouvé. »

« Réactiver certains projets afin de favoriser  
l'économie et l'enseignement supérieur »

« Développer les filières supérieures  
(ingénieur, numérique, santé) afin de former  
les jeunes et leur garantir un emploi sur le  
territoire »

« Préserver l'identité et le patrimoine basque  
dans tous les domaines de l'aménagement  
(espaces naturels et bâtis). »

« Le territoire doit conserver le cachet Basque »

### Les actions dans le PLUi

- 1. DES CENTRES-VILLES ET DES CŒURS DE QUARTIER CONFORTÉS & + ACCESSIBLES**
- 2. DES OBJECTIFS DE QUALITÉ RENOUVELÉS POUR LES ZONES ÉCONOMIQUES & COMMERCIALES**
- 3. UN PATRIMOINE MIEUX PRÉSERVÉ**



# 1. DES CENTRES-VILLES ET DES CŒURS DE QUARTIER CONFORTÉS & + ACCESSIBLES

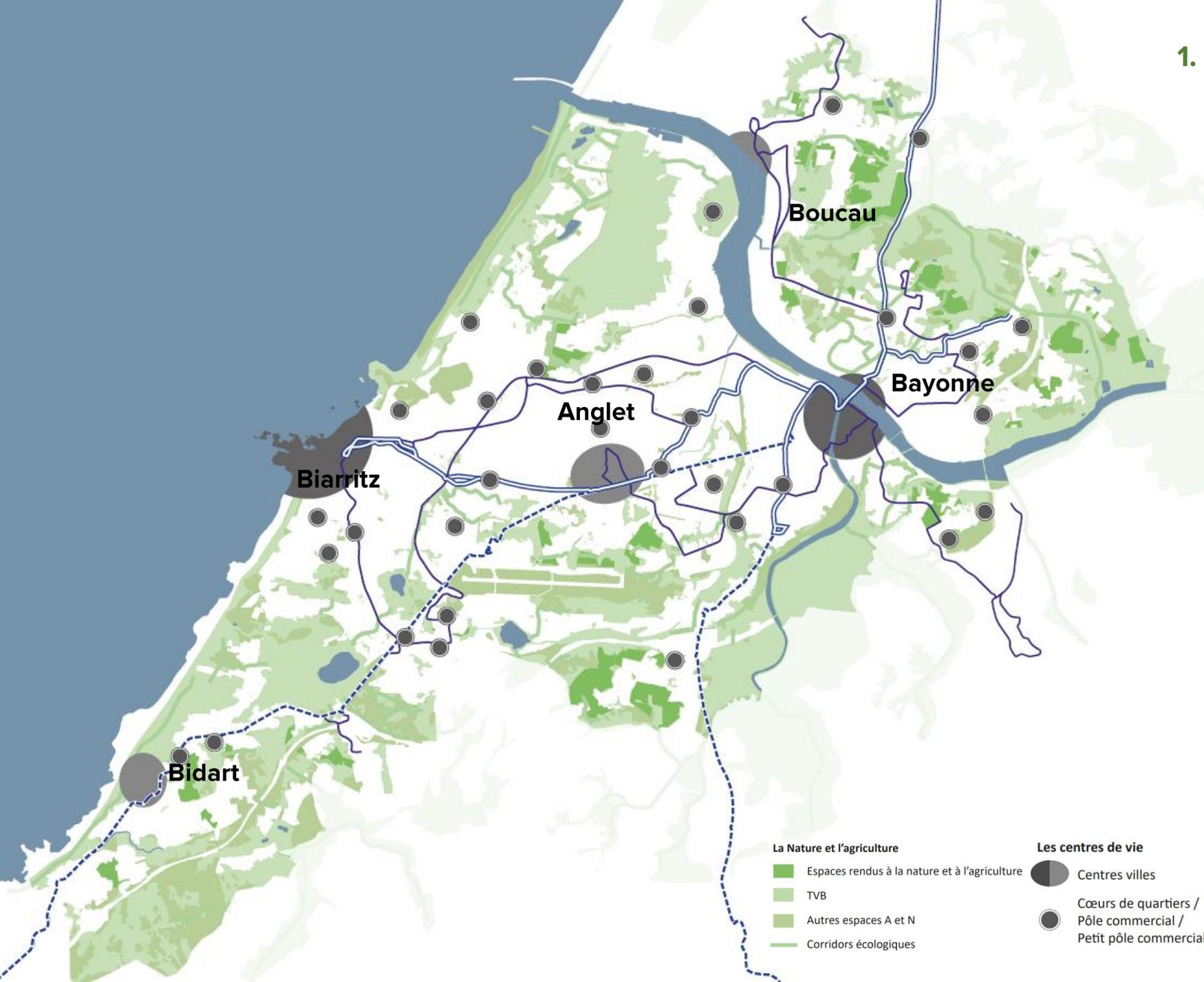


Règlement

Un développement des commerces / services davantage orienté vers les centralités

Des rez-de-chaussée commerciaux protégés dans plusieurs centralités

Une poursuite de l'amélioration / sécurisation de leurs accès



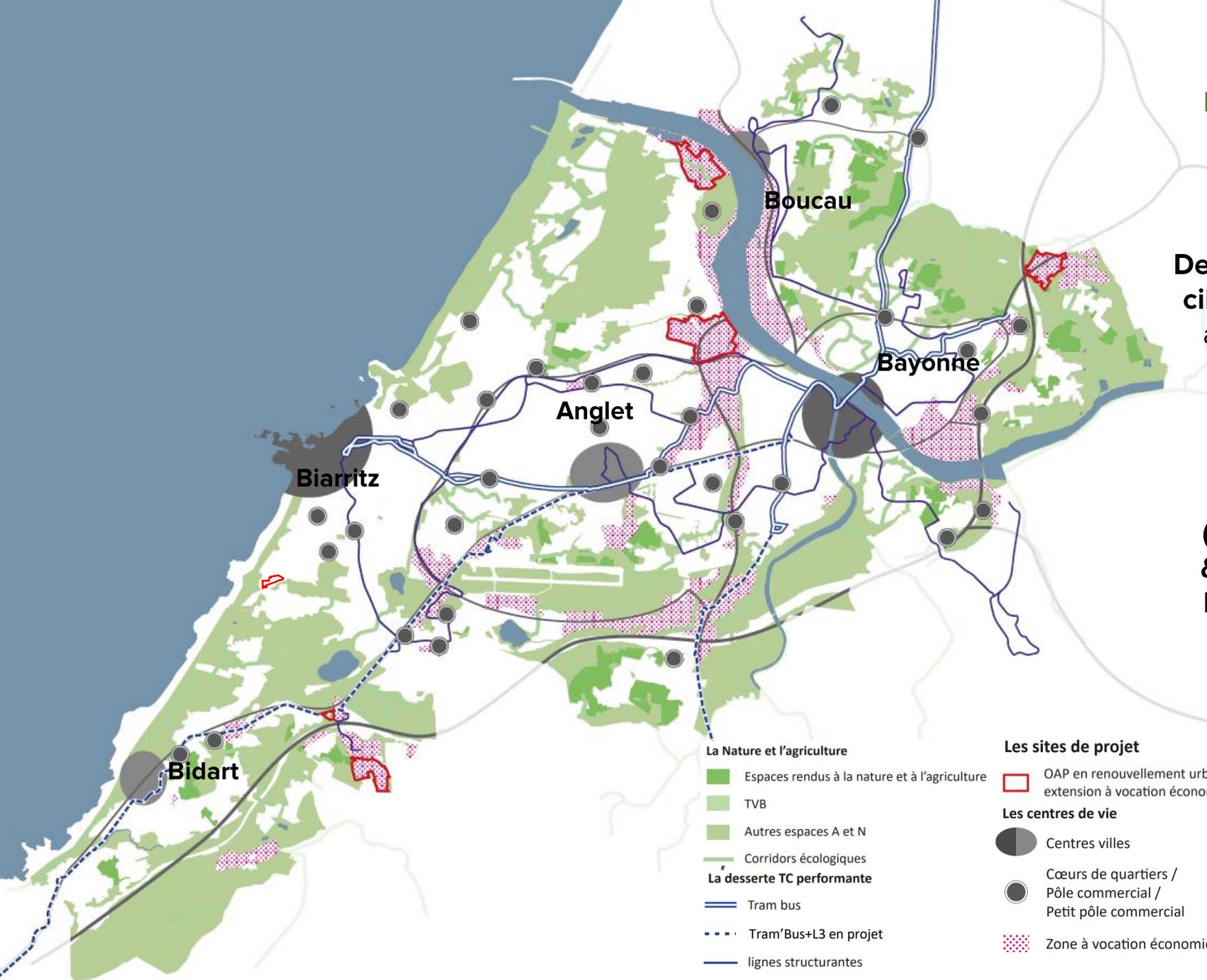
## 2. DES OBJECTIFS DE QUALITÉ RENOUVELÉS POUR LES ZONES ÉCONOMIQUES & COMMERCIALES



Règlement OAP

**Des Z.A.E. aux destinations clarifiées et + ciblées**, pour redonner plus de place aux activités de production et pour ne pas fragiliser les centralités.

Une O.A.P. spécifique (« comment construire en Z.A.E. ? ») pour accompagner la densification, la **(re)qualification, l'adaptation (//climat) & la meilleure insertion dans la ville de l'ensemble des zones économiques et commerciales.**



### La Nature et l'agriculture

- Espaces rendus à la nature et à l'agriculture
- TVB
- Autres espaces A et N
- Corridors écologiques

### La desserte TC performante

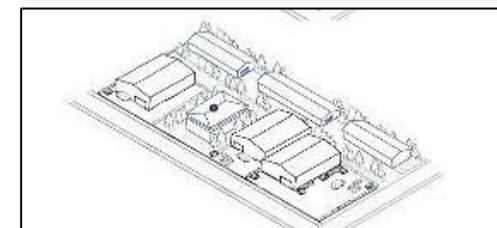
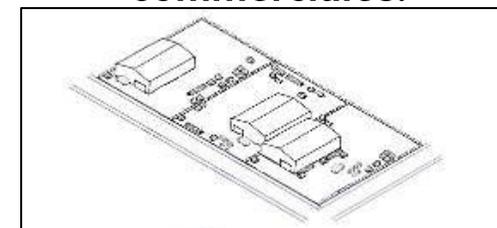
- Tram bus
- - - Tram'Bus+L3 en projet
- lignes structurantes

### Les sites de projet

- OAP en renouvellement urbain / extension à vocation économique

### Les centres de vie

- Centres villes
- Cœurs de quartiers / Pôle commercial / Petit pôle commercial
- Zone à vocation économique



### 3. UN PATRIMOINE MIEUX PRÉSERVÉ



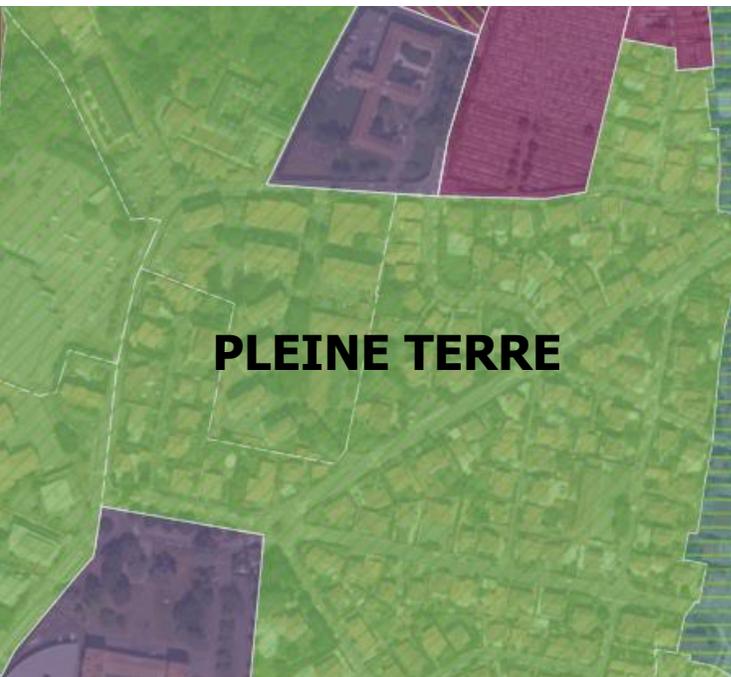
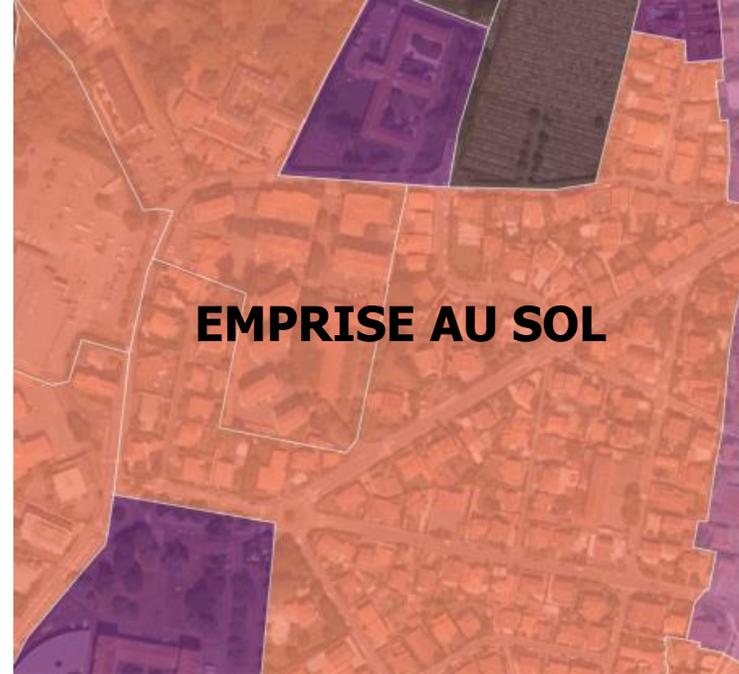
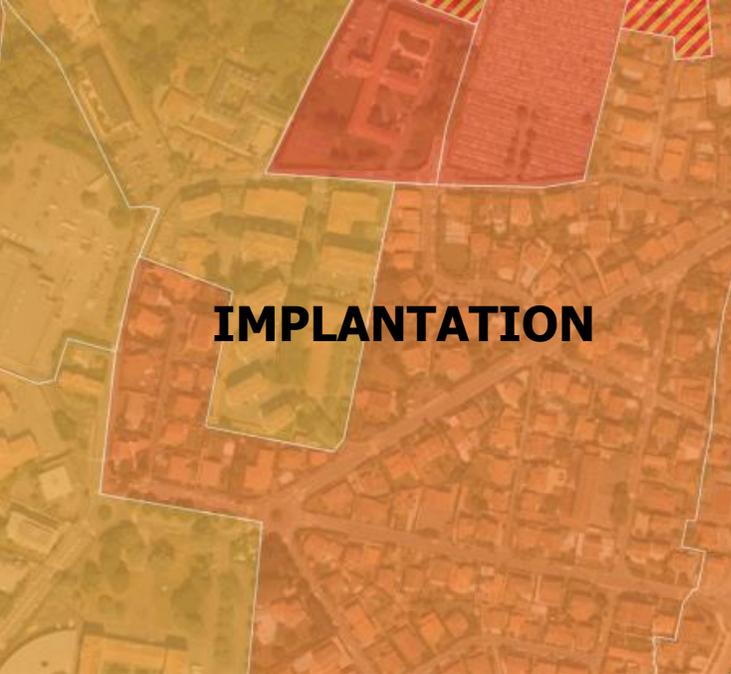
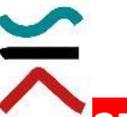
← **Des règles** ajustées à chaque contexte, pour une meilleure **maîtrise de la densification de certains quartiers :**

*Implantation, emprise au sol, pleine terre, hauteur, aspect des constructions, clôtures...*

>> Une plus forte préservation des jardins ; un meilleur encadrement des divisions parcellaires...

+

**Des orientations** contextualisées (O.A.P. sectorielles) pour mieux **encadrer les projets** et assurer leur bonne insertion dans leur environnement élargi (**295 ha** concernés).



### 3. UN PATRIMOINE MIEUX PRÉSERVÉ



2 332 bâtiments identifiés dans le PLUi pour leurs qualités patrimoniales.

+

← Une O.A.P. pour ménager et pour valoriser le patrimoine plus « ordinaire », qui participe du paysage et de l'identité des quartiers

## Chap. 2. ANALYSE DU PATRIMOINE BÂTI

### > 5. LE PAVILLON DES ANNÉES 1950/1960 - TYPE 5.

#### Présentation & Situation :

Pavillons caractéristiques de certains quartiers résidentiels d'Anglet, Bayonne. Présence également à Boucau et Biarritz dans une moindre mesure.



#### - Volumétrie :

Volume généralement simple sur un plan rectangulaire, coiffé d'un grand toit à deux pentes largement débordant. La toiture reste simple bien que l'on observe des décrochés correspondant aux garages, toujours et inscrits dans le prolongement de toiture. Hauteur relativement basse, en rez-de-chaussée plus combles, rarement un étage.

La maison « néo-régionaliste » est souvent de plain-pied, avec un étage à pignon fait face à la rue. La toiture à deux pans longs est à charpente et tuiles.

#### - Composition architecturale et matériaux :

La façade sur rue exprime l'essentiel du décor, qui reste simple: contrevents et parfois faux pans de bois à l'étage, motifs d'arches en béton, de parties de mètre en béton, petites frises en tuileaux, appuis de baies en béton, jardinière à motif.

La maison est construite en blocs béton, doublages et plafonds de brique, plâtre, bois, généralement surélevée par rapport au sol naturel (vide sanitaire ou terrasse). Les volets battants sont en bois peint foncé comme la porte d'entrée et les boiseries.

#### - Composition urbaine :

Maison discontinues implantées en milieu de parcelle, avec jardin à l'avant et latérales non bâties. Le fond de jardin est généralement occupé par des abris à vélos.

#### - Espaces extérieurs et limites :

Les espaces extérieurs sont végétalisés - arbres, arbustes, buissons, fleurissages. Les pieds de façade sont en pleine terre, parfois avec des espaces gravillonnés. Les pieds de façade sont soit seule la cour ou l'allée qui donne accès au garage est bétonnée ou goudronnée. La clôture et le portail sont parfois traités en référence à la maison et à ses formes. Ils permettent de passer l'air et la lumière, la vue sur le jardin. La clôture est constituée d'un mur bahut maçonné enduit blanc, surmonté d'une claire-voie en barreaudage métallique, ou grillage en croisillons, ou lisses et poteaux béton, parfois claire-voie en tuileaux ou moulages béton.



Rue d'Alexandre à Anglet, rue Joseph St André à Boucau @googlemaps



Rue Henri Reneric à Anglet @googlemaps



Allée de l'Amitié, rue de Cassou à Anglet @googlemaps





## Les prochaines étapes

# LES PROCHAINES ÉTAPES DU PLUI DU CÔTE BASQUE ADOUR

- ▶ Arrêt du projet au prochain Conseil Communautaire
- ▶ Consultation des PPA (Personnes Publiques Associées)
- ▶ Enquête publique
- ▶ Approbation du PLUi & entrée en vigueur



Rendez-vous sur [communaute-paysbasque.fr](https://communaute-paysbasque.fr) pour retrouver l'ensemble des informations



# QUESTIONS / RÉPONSES



COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

—  
HIRIGUNE  
ELKARGOA

—  
COMUNAUTAT  
D'AGLOMERACION

