



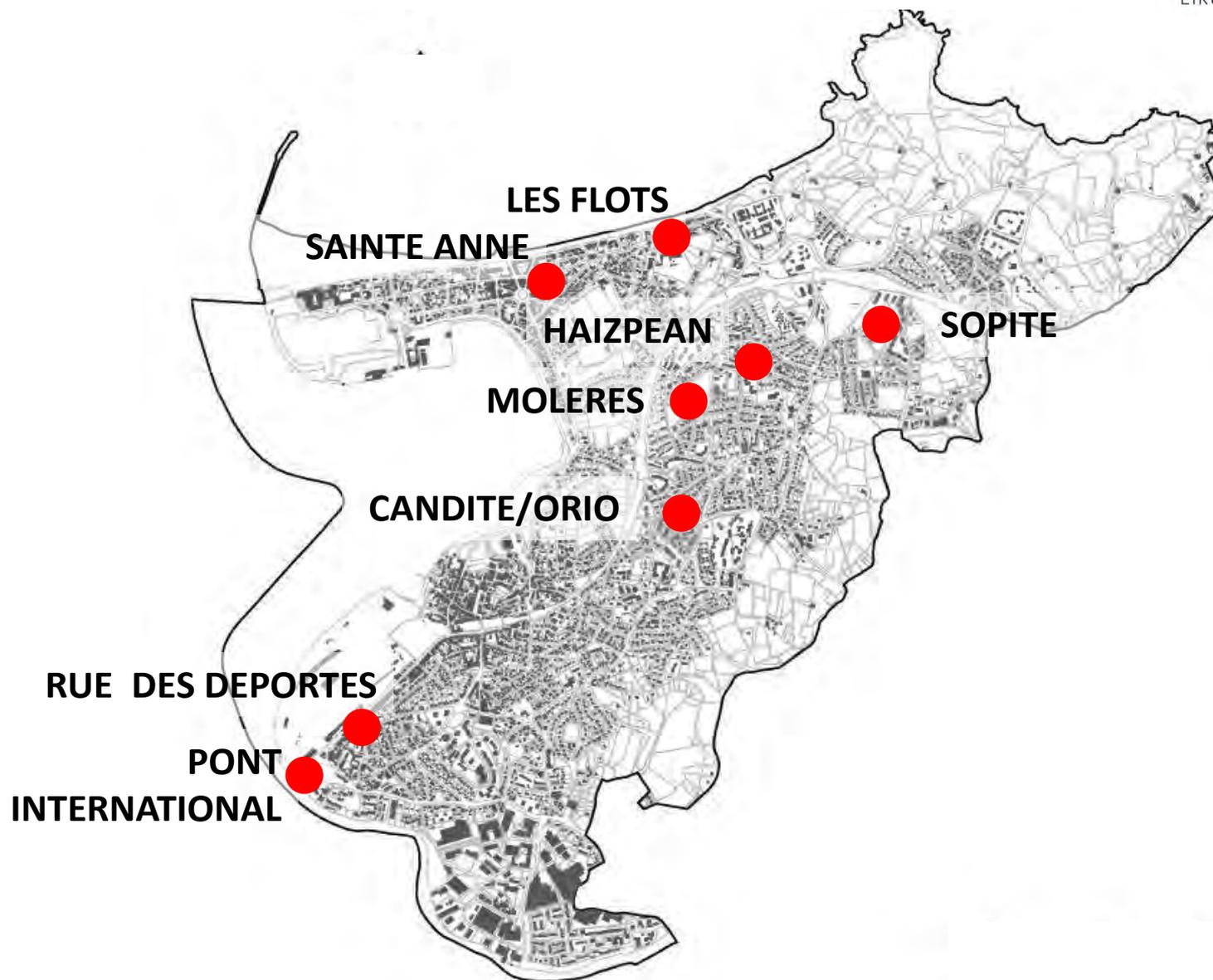
# Hendaye

RÉVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP

*Dossier d'approbation  
Conseil Communautaire du 22 février 2020*

# Les secteurs stratégiques retenus



# Champ d'application (code de l'urbanisme)

Le champ des OAP est précisé aux articles L.151-6 et L.151-7 (pour toutes les OAP) et R.151-6 à R.151-8 du code de l'urbanisme (pour les OAP des collectivités ayant opté pour le nouveau contenu du PLU, ce qui n'est pas le cas de la commune d'Hendaye).

**Article L. 151-6** : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

**Article L. 151-7** : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

# Modalités générales d'aménagement et d'équipement des sites



Dans chaque site d'OAP, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités :

- de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considéré en termes de voiries et de réseaux divers,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement particulières ci-après.

Le règlement (pièce n°4) prescrit une urbanisation des sites dans le cadre d'opération(s) d'ensemble afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation, des équipements de desserte et des espaces verts collectifs.

Cette obligation ne s'applique plus une fois que toutes les opérations d'ensemble possibles ont été réalisées, au vu de la configuration et de la superficie du solde de terrains non encore aménagés.

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans ces secteurs d'OAP doivent **s'intégrer au contexte urbain et paysager existant ou en projet**. Dans leur conception d'ensemble et leur architecture, les opérations doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle,
- les éléments d'hydrographie, chemin naturel de l'eau,
- le maillage viaire et de cheminements doux environnant, existant ou à créer, avec lequel elles doivent veiller à s'articuler, sauf impossibilité foncière ou technique,
- les structures arborées ou arbustives notables existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- les réseaux de transports collectifs (réguliers ou saisonniers), en s'assurant des facilités d'accès piétons et cycles aux arrêts existants ou prévus à proximité (moins de 300 mètres).

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans ces secteurs d'OAP doivent **favoriser un développement et un maillage « intelligent » des réseaux**. Ainsi, les opérations doivent :

- hiérarchiser la trame de voiries : favoriser les accroches au réseau existant, créer des repères urbains, partager l'espace
- améliorer le maillage des réseaux souterrains : eau potable, assainissement, éclairage public, électricité et télécommunications
- favoriser la gestion aérienne des eaux de pluie et intégrer les ouvrages de régulation à la trame verte du quartier

Dans les zones multifonctionnelles résidentielles, les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans ces secteurs d'OAP doivent **favoriser une densification maîtrisée et une diversification des formes urbaines en proposant des produits d'habitat diversifiée** répondant aux besoins des parcours résidentiels des habitants, tout en préservant la qualité et l'identité architecturale locale.

**SURFACE TOTALE** : env. 4 ha

*Zonage au PLU révisé : secteur UC1*

## CONTEXTE :

L'occupation actuelle du site se caractérise par de la prairie pour la majeure partie de l'espace et par des parcelles cultivées et fauchées au Nord Ouest.

L'espace est facilement mobilisable et se localise au sein d'un tissu bâti pavillonnaire intégrant ponctuellement des formes urbaines plus denses.

Cependant, sa topographie nécessite de mener une réflexion particulière quant la densité des futurs bâtis (épannelage des constructions). De plus, les densités seront travaillées afin que cette dernière soit cohérente avec les tissus existants limitrophes, tout en participant au renforcement de la diversification des formes urbaines du quartier (habitat individuel, groupé et petit collectif) pouvant amener une diversification de la typologie des logements et statuts d'occupation (sociaux / privés, locatifs / en accession).

Ce secteur est intégré à un tissu urbain diversifié et aéré, principalement destiné à l'habitat.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Création d'un nouveau quartier à usage résidentiel avec des espaces publics, et une diversification de l'offre de logements :  
création d'environ 250 logements sous forme de logements individuels non groupés, de logements individuels groupés et de logements collectifs,
- Proportion minimale de 40% de logements locatifs sociaux soit environ 100 logements,
- Volonté de diversifier la taille des logements,
- Densité moyenne de l'ordre de 60 à 65 logements/ha,
- Rationalisation des hauteurs de bâtiments par rapport à la topographie (R+3 maximum en partie basse).





**SURFACE TOTALE** : env. 3,5 ha  
*Zonage au PLU révisé : secteur UC2*

## CONTEXTE :

Ce secteur est voué à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (opérations de densification au Sud réalisées ou en cours, nouvelle opération d'aménagement d'ensemble au Nord attendue à moyen terme, dont l'occupation actuelle du site se caractérise par de la prairie).

Ce site d'urbanisation future est facilement mobilisable et se localise à proximité d'opérations d'aménagement récentes mixant les fonctions urbaines (commerces, espaces publics...).

Cette localisation permet de poursuivre une diversification des formes urbaines d'ores et déjà présente (habitat individuel, groupé et petit collectif) pouvant amener une diversification de la typologie des logements et statuts d'occupation (sociaux / privés, locatifs / en accession).

Des dessertes en cheminement doux sont déjà créées et sont à complétés.

Ce secteur est intégré à un tissu urbain diversifié et aéré, pour partie destiné à l'habitat (env. 1,5 à 2 ha sur la partie Nord) et pour partie destiné à recevoir une nouvelle offre d'équipements de superstructure structurants (env. 1 à 1,5 ha).

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Création d'un nouveau quartier à usage résidentiel avec des espaces publics, et une diversification de l'offre : création d'environ 150 logements au Nord du chemin de Sopite sous forme de logements individuels/individuels groupés et de logements collectifs.
- Densité moyenne de l'ordre de 100 logements/ha.
- Proportion minimale de 40% de logements locatifs sociaux soit environ 60 logements.
- Création de nouveaux équipements structurants au sein du nouveau quartier.





**SURFACE TOTALE** : env. 1 ha au Nord, 0,4 ha au Sud

*Zonage au PLU révisé : secteurs UC3a / UC3b*

## CONTEXTE :

L'occupation actuelle du site se caractérise par de la prairie.

L'espace est facilement accessible et son tissu environnant se caractérise par des logements individuels et quelques opérations de logements collectifs.

La localisation du site et sa topographie nécessitent de mener une réflexion particulière quant la densité des futurs bâtis, notamment en terme d'épannelage des constructions.

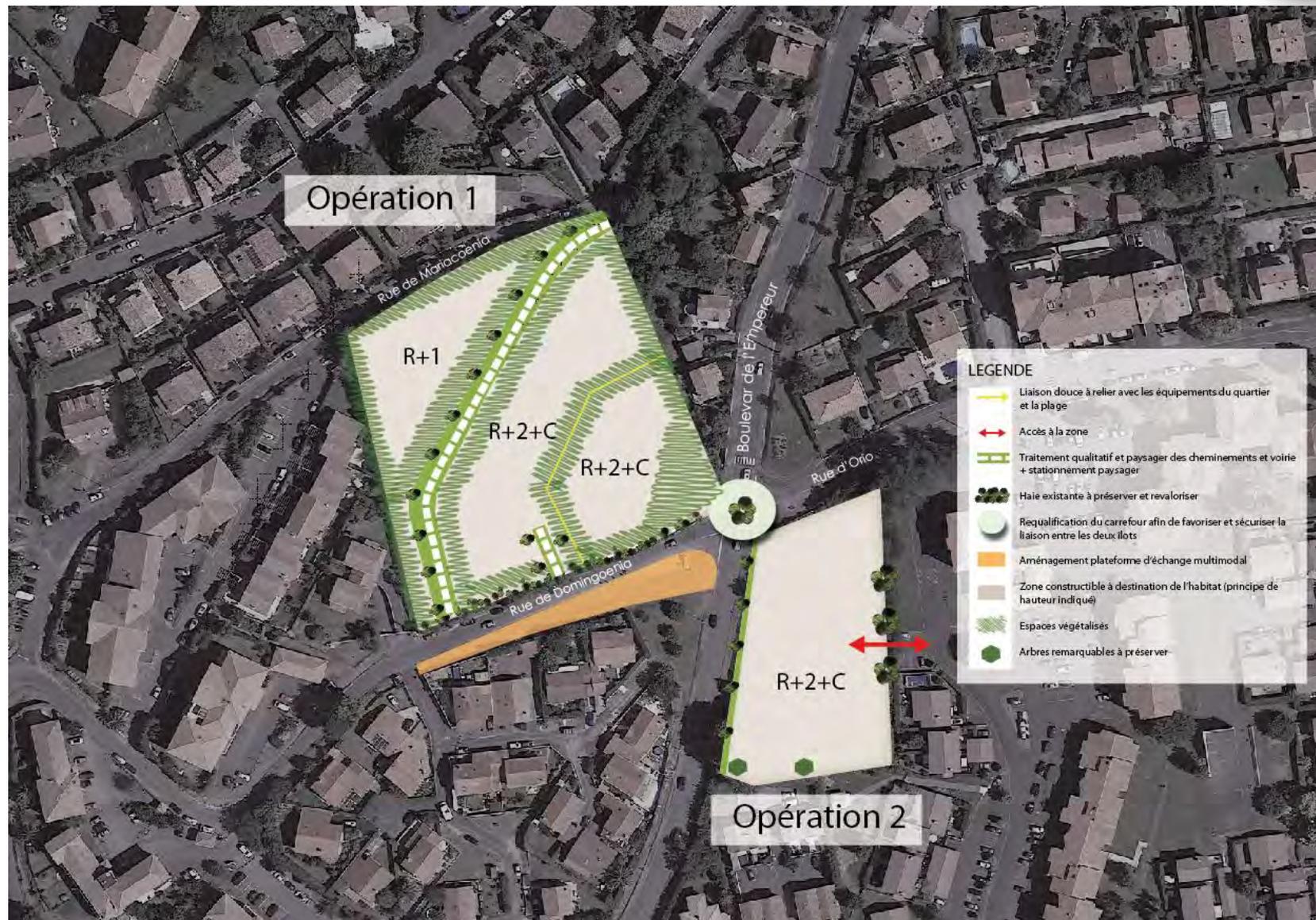
La particularité du secteur est sa division en deux îlots de part et d'autre du boulevard de l'empereur.

Ce secteur est intégré à un tissu urbain diversifié et aéré, principalement destiné à l'habitat.

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Vocation à usage résidentiel : création d'environ 120 logements au total sur les deux opérations (environ 85 sur la partie Nord et 35 sur la partie Sud) sous forme de logements individuels non groupés, de logements individuels groupés et de petits logements collectifs.
- Proportion minimale de 40% de logements sociaux sur chaque opération, qui pourra être renforcée par des dispositifs d'accession sociale à la propriété à hauteur de 20 % minimum.
- Volonté de diversifier la taille des logements.
- Hauteur des constructions ne dépassant pas le R+2+C.
- Densité moyenne de l'ordre de 80 logements/ha
- Les accès de la future plateforme d'échange multimodal devront se faire exclusivement dans la rue de Domingoënia et non dans le giratoire







**SURFACE TOTALE** : env. 0,26 ha au Nord / 0,25 ha au Sud  
*Zonage au PLU révisé : secteur UCp1 au Nord / Secteur UHp1 au Sud*

## CONTEXTE :

Le site est scindé en deux espaces de part et d'autre de la rue d'Élissacilio. Au Nord, le terrain s'intègre dans un tissu urbain se caractérisant par l'implantation de villas (R+1 voir R+2) le long du Boulevard de la Mer. Une villa abandonnée y est implantée. Elle bénéficie d'une vue directe sur l'océan. De plus, L'identité du Boulevard de la Mer se caractérise par un linéaire de haies le séparant des parcelles où sont implantées les villas.

La parcelle localisée au Sud de la Rue d'Élissacilio, quant à elle, intègre également une bâtisse vacante et des boisements, plus denses et remarquables en fond de parcelle. Ce secteur est intégré à un tissu urbain diversifié et aéré, principalement destiné à l'habitat et se caractérise par sa proximité avec la maison d'accueil spécialisée Nid Marin.

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Terrain Nord destiné à la réalisation d'un hôtel, ne dépassant pas le R+1+Combles ou R+2 dans la limite de l'épannelage existant.
- Parcelle Sud destinée à la production d'hébergements à vocation sanitaire et social (individuel/collectif). Les hauteurs des constructions ne pourront dépasser le R+2+Combles.





**SURFACE TOTALE** : env. 0,3 ha  
*Zonage au PLU révisé : secteur UEp1*

## CONTEXTE :

La zone porte sur la réhabilitation des bâtiments existants et densification de la propriété du presbytère Sainte-Anne à travers la réalisation d'un équipement collectif (école) et salle paroissiale.

La caractère patrimonial paysager du lieu est important à prendre en compte dans le réaménagement de cette zone en cœur d'îlot, notamment à travers la préservation des sujets les plus significatifs rue des Néfliers.

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Réhabilitation du presbytère Sainte-Anne
- Création d'une école et d'une salle paroissiale
- Aménagement des stationnements répondant aux besoins des équipements créés à l'intérieur de la parcelle en préservant les arbres existants rue des Néfliers.





**SURFACE TOTALE** : env. 0,23 ha

Zonage au PLU révisé : secteur UC4

## CONTEXTE :

Ce secteur, de maîtrise foncière publique, est destiné à une opération de démolition reconstruction du bâtiment existant laissant place à la réalisation d'une quinzaine de logements sous forme d'habitat partagé et produisant une diversification des logements répondant à un objectif de mixité générationnelle.

Le tissu urbain environnant se compose principalement de logements individuels et collectifs.

Les arbres présents sur la parcelle ont ainsi un intérêt à être conservés afin de préserver un espace de respiration végétale tout en densifiant l'îlot.



## PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Réalisation d'une quinzaine de logements
- Diversification de l'habitat avec objectif d'une mixité générationnelle au sein de plusieurs volumes
- Hauteur maximale de R+2+C
- Conservation des arbres de qualité sur la zone
- Accès entrée/sortie sur la rue de Goyara





**SURFACE TOTALE** : env. 0,55 ha

Zonage au PLU révisé : secteur UB1

## CONTEXTE :

Porte d'entrée Sud de la ville, la requalification du secteur porte sur le réaménagement urbain d'un cœur d'îlot.

La zone située à proximité immédiate de la Bidassoa s'insère dans un environnement urbain végétalisé qu'il conviendra de préserver afin de maintenir un cadre paysager de qualité en entrée de ville depuis l'Espagne

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Création d'environ 75 logements sous forme de logements collectifs,
- Proportion minimale de 40% de logements locatifs sociaux soit environ 30 logements,
- Rationalisation des hauteurs de bâtiments par rapport à la topographie (R+3 maximum en partie basse),
- Création d'un parking public de 15 places,
- Préservation de la qualité paysagère du site au bénéfice de l'entrée de ville.



# AVENUE D'ESPAGNE / PONT INTERNATIONAL



**LEGENDE**

-  Accès principal à la zone
-  Implantation des futurs bâtiments
-  Espace public d'accompagnement à créer
-  Traitement paysager entrée de ville

**SURFACE TOTALE** : env. 0,20 ha

Zonage au PLU révisé : secteur UB2

## CONTEXTE :

A quelques mètres de la gare, cette parcelle est identifiée comme stratégique pour participer au renouvellement urbain et densification attendus au sein du quartier.

Actuellement bâtie en front de rue, il est attendu une opération de démolition/reconstruction permettant une diversification de la taille des logements répondant ainsi aux différents profils de population et notamment à la décohabitation des plus jeunes.

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Création d'environ 40 logements sous forme de logements collectifs à travers la réalisation de plusieurs volumes sur la parcelle (sur rue et à l'arrière) avec une hauteur maximale de R+2+Combles,
- Proportion minimale de 40% de logements locatifs sociaux soit environ 16 logements,
- Accompagnement des besoins en stationnement du quartier en fonction du disponible avec la réalisation d'environ 75 places de parking,
- Maintien du recul en rupture avec alignement pour tenir compte de la configuration de la parcelle et de la voie.



