

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION n°5 du PLU (simplifiée)- zone UYpa du PLU

Préambule

La commune d'Hendaye appartient à l'agglomération Sud Pays Basque en extrême limite sud du territoire français ; la ville s'inscrit dans dans la conurbation de l'Eurocité basque de Bayonne à Donostia.

Les ports d'Hendaye plaisance et pêche constituent un pôle d'attractivité essentiel dans le développement économique de la Ville et accueillent des activités multiples et dynamiques.

Le contexte réglementaire

Le PLU a été approuvé le 27 juillet 2010 et a déjà fait l'objet de

- 4 modifications simplifiées
 1. 20 décembre 2011
 2. 20 décembre 2012
 3. 25 novembre 2013
 4. 4 mars 2015
- 5 modifications
 1. 20 décembre 2012
 2. 11 juin 2013
 3. 27 décembre 2013
 4. 1^{er} octobre 2013- non achevée
 5. 7 avril 2015

Actuellement une révision est en cours afin d'intégrer les dispositifs du Grenelle 2 avec un PADD mis en cohérence avec les objectifs du SCOT lui-même en cours de révision.

Cependant le développement exponentiel de la filiale nautique Décathlon devenue Water Sport Center a donné une accélération puissante au plan de restructuration du site existant :

- Dépollution et restructuration des bâtiments existants
- Extension ouest rendue possible par la modification n°5 du PLU

Le contexte du site

Il est bien évident dès l'origine 2003 que le développement du site Décathlon nécessitera d'étendre les droits à construire en fonction du développement de l'entreprise.les collectivités partenaires(concédant et concessionnaire) décident de le faire au cas par cas et sous couvert des évolutions de la zone portuaire dans son ensemble.

Rappel :

La société Decathlon décide de délocaliser son centre de conception des sports d'eau à Hendaye en 2003. L'année suivante, une soixantaine de collaborateurs ont intégré l'ancienne Criée du port de pêche d'Hendaye qui a été aménagé pour intégrer des bureaux et un magasin de 900M².

Depuis cette date, l'activité du centre de conception n'a cessé de se développer. 10 ans après son ouverture, il y avait environ 130 collaborateurs sur le Site, un magasin de 2.000M² et des salles de sélections aux Joncaux.

Fort de cette croissance, en 2014 décision de réaliser un agrandissement du Site en ajoutant près de 1.500 M² de bureau et un bassin pour pouvoir réaliser nos tests produits.



L'ancienne Criée réhabilitée et l'extension sud 2015



Le site est objet de la modification simplifiée (bâtiment désaffecté et containers/bureaux actuels)

Le nouvel agrandissement : donner naissance au « WaterSport center » nouvelle dénomination du site restructuré et réhabilité

En 2015, l'entreprise Decathlon a décidé de scinder la marque Tribord en 4 marques réparties sur chaque sports : Sport de vague, Plongée sous marine, Voile et Sport de Pagaie (la natation est scindée depuis 2007). Cette stratégie permet de mieux répondre au besoin de chaque utilisateur. De ce fait, le plan de recrutement prévoit environ 50 personnes en deux ans ce qui a généré un effectif porté à environ 200 collaborateurs en 2016.

Il devenait impératif de pérenniser cette situation et d'envisager un deuxième agrandissement pour maintenir toutes les activités sur le Site d'Hendaye. Le projet consiste en la création de 2.700M² de bureaux supplémentaires au Nord, ce qui amène à la démolition de l'ancienne Cabane du Pêcheur aujourd'hui désaffectée..

Cet agrandissement permettra

- un espace dédié pour les 5 marques de sport d'eau de Decathlon,
- un agrandissement de l'atelier de prototypage
- l'intégration sur le Site des salles de sélection qui sont aujourd'hui aux Joncaux dans une partie de bâtiment mise à disposition par la Ville d'Hendaye.

Nature de la modification simplifiée

Il s'agit de procéder à l'extension du sous secteur UYpa afin de poursuivre une urbanisation limitée du front bâti de la zone portuaire en direction de l'Allée des orangers ; le bâtiment de l'ex Criée qui a trouvé une nouvelle vie dans ce projet , demeure implantée dans son alignement d'origine, avec des hauteurs adaptées pour tenir compte a la fois du volume requis par le projet et de la qualité des paysages

- pas d'incidence sur les perspectives paysagères à protéger
- conformité aux objectifs du PADD (préservation des emplois sur le bassin de vie notamment)
- respect des objectifs concernant les milieux naturels

La situation actuelle permet de créer 3690 m² de surface plancher en R+1 (avec une hauteur bâtiment maximum de 10m) ; avec la modification simplifiée du PLU et une hauteur de 12m il est possible de créer un niveau complémentaire avec une surface plancher de 523m² soit une augmentation d'environ 14% de la constructibilité avec ce passage de 10m à 12m.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est principalement destinée aux établissements à usage commercial, industriel, artisanal, tertiaire et de loisirs.

On distingue :

- la zone UYp correspondant au secteur du port,*
- la zone UYpa correspondant au secteur TRIBORD*

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et/ou forestier
- les constructions à usage d'habitation,
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs

*Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.*

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- Les constructions destinées à l'activité dans la zone des Joncaux, si la côte minimale des constructions est de 4,00NGF
- les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.126-1-7).

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ARTICLE UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1. LES ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2. LES VOIRIES

Les voies privées assurant la desserte principale d'une opération d'ensemble (plus de 10 lots) doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, dont une chaussée de 6,00 mètres d'emprise minimale (double sens de circulation).

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

▪ EAUX USEES DOMESTIQUES

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

▪ EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

▪ **Eaux Pluviales**

L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantennale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMBLEMES POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exigés sur les terrains d'assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6-1. REGLE GENERALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. Les marges de reculement sont calculées à partir de l'axe de la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

6-2. AUTRES IMPLANTATIONS

▪ **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES**

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les équipements d'intérêt général

▪ **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES**

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour des raisons architecturales afin de mettre en valeur l'angle de 2 rues
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7- 1. REGLE GENERALE

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 m au moins des limites.

Toutefois, en limites de zone UY avec une zone UB, UC ou UD, tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m,

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus, peut être accordée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m .

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,75.

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur de tout point des constructions, mesurée du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Dans tous les cas, la hauteur de tout point des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 12 mètres,

En zone UYp, la hauteur de tout point des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 10 mètres. Les installations techniques qui ne créent pas de SHON peuvent dépasser une hauteur de 10m à condition de respecter le plan de servitudes aéronautiques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

En zone UYpa, la hauteur de tout point des constructions ne pourra excéder une hauteur de 12 mètres.

10-2 AUTRES DISPOSITIONS

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

- Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques,

- Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure,
- Pour les équipements à usage de sports, de loisirs et culturels.

ARTICLE UY 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et postérieures, et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes .

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

▪ **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES A L'AIR LIBRE OU SUR DES AIRES COUVERTES**

A.1 Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées
- dégagement 5,00 m

A.2 Places en épi (formant un angle de 45 ° par rapport à la voie de circulation)

- Longueur 5,00 m
- Largeur 2,50 m
3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées

- Dégagement 4,00 m

A.3 Places longitudinales à la voie de circulation

- Longueur 5,00 m
- Largeur 2,00 m

12-2. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

▪ Habitations:

Deux places par logement

▪ Hôtels :

Une place par chambre d'hôtel

▪ Commerces, bureaux :

Une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets

▪ Entrepôts, usines :

Une place pour 100 m² de plancher hors œuvre nets

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1. REGLE GENERALE

La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

13-2. TRAITEMENT

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas...) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m², la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L.123-1,7° comme espaces remarquables et mentionnés sur le document graphique

A l'intérieur de ces espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



Ner

UA

PLAGE

UDa

Np

UYp

1/5000

Ner