

PLU de la ville de Hendaye

Réunion publique
3 avril 2018



ville.hendaye.com



Communauté
PAYS BASQUE
BUSKAL
Euzko Garaia



PLU de la ville de Hendaye

QU'EST-CE-QU'UN PLAN LOCAL
D'URBANISME ?
La démarche



Le Plan Local d'urbanisme (PLU) : Qu'est-ce que c'est ?

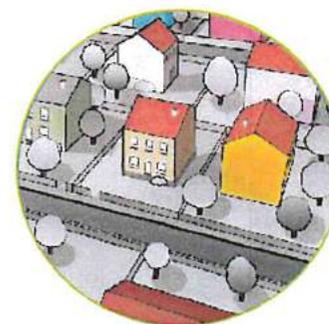
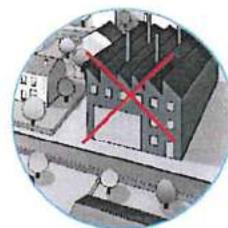
Le document d'urbanisme est issu d'**une démarche stratégique** qui devra traduire le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire de la commune pour les 7 ans à venir (horizon 2025)

Le document d'urbanisme est **un outil réglementaire**

... qui définit sur l'ensemble du territoire 4 types de zones :

Urbaines
À urbaniser
Naturelles
Agricoles

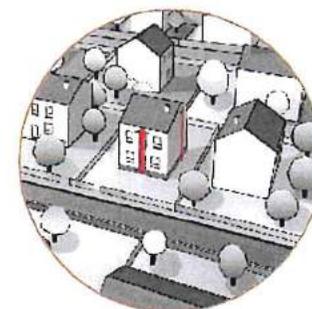
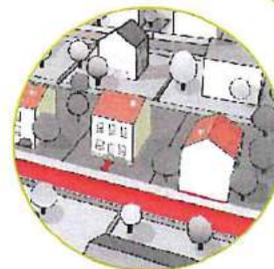
...réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée au sein de ces zones.



VAIS-JE POUVOIR
CONSTRUIRE ?

QUELS SERONT
LES ESPACES NATURELS
ET LES ZONES AGRICOLES
PRÉSERVÉS ?

OÙ VONT POUVOIR
S'INSTALLER LES SERVICES
ET LES ACTIVITÉS
ÉCONOMIQUES ?



ÉTAPES



UN PROJET EN CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

- Annonces dans la presse
- Des réunions publiques
- Une exposition en mairie

- Des registres de concertation en mairie
- Une page internet dédiée sur le site de la ville : www.ville.hendaye.com

EXPRESSION D'UN PROJET POUR NOTRE TERRITOIRE

Le principal enjeu d'un PLU réside dans la clarification, la mise en cohérence et la lisibilité des règles d'urbanisme afin d'en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.

Par cette révision, les élus hendayais fixent plusieurs objectifs dont :

- conforter l'attractivité économique de la Ville ;
- développer une ville accueillante, solidaire et équilibrée, qui réponde aux besoins de ses habitants ;
- accompagner le maintien et l'évolution maîtrisée des quartiers identitaires de la commune ;
- protéger et mettre en valeur les spécificités de nos quartiers, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales.
- Anticiper les besoins futurs en équipements publics pour conforter le bien vivre à Hendaye.



Après une adoption en 2010, le conseil municipal d'Hendaye a voté en faveur d'une révision de son Plan Local d'Urbanisme en 2014. Deux événements majeurs ont mené à cette révision : la loi portant « engagement national pour l'environnement » (**Grenelle II**) de 2010 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (**Loi ALUR**) de 2014.

Depuis le 1er janvier 2017, la communauté d'Agglomération Pays Basque est compétente pour les procédures d'urbanisme et accompagne la commune dans sa révision de PLU.

La révision du PLU Quel cadre ?

DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES RECENTES

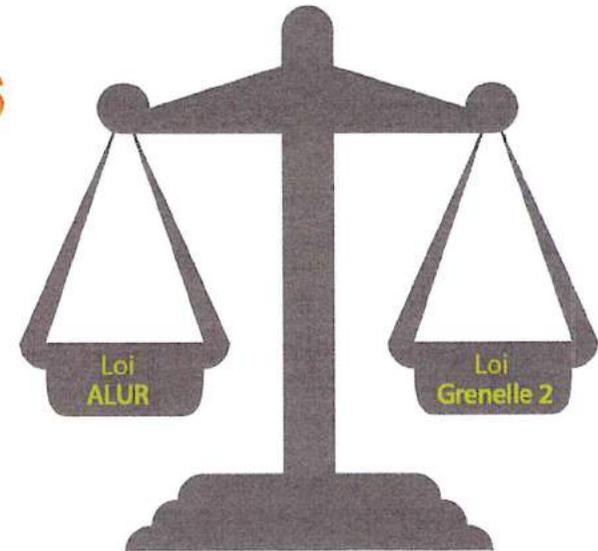
...qui modifient de façon importante le droit de l'urbanisme **dans une perspective de transition écologique des territoires**

Les leviers

- Le développement de la planification stratégique
- La rénovation des règles d'urbanisme

Les objectifs

- Faciliter la construction de logements tout en luttant contre la consommation excessive d'espace
- Mobiliser en priorité les terrains bien situés et déjà équipés et la densification des secteurs urbanisés
- Renforcer les possibilités du code de l'urbanisme pour lutter contre la consommation d'espace



L'environnement est désormais placé au cœur du document d'urbanisme qui doit comporter :

- Une analyse de la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**
- Une **analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années**
- Des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** établis en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques fixées



PLU de la ville de Hendaye

Communauté
d'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HERIQUINE
Elkargoa

DU DIAGNOSTIC AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



2

Qu'est ce que le projet d'aménagement et de développement durables ?

Clef de voute du PLU, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est :

- + Un document politique exprimant le **projet de la collectivité à horizon 2025**
- + Un **document d'orientation stratégique** qui **définit les choix de la collectivité** en matière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement
- + visant à **répondre aux besoins** exprimés dans le diagnostic

Le diagnostic

Synthèse des enjeux
du territoire

Définition du projet
d'aménagement et de
développement
durable

Les principaux éléments issus du diagnostic

▲ UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE INDISPUTABLE

- **Hendaye, commune la plus importante de l'agglomération**, devant Saint-Jean-de-Luz, Urrugne, et Ciboure.
- **Une diminution du nombre de personnes par ménage** (2,3 en 1999 / 2,1 en 2013), contrairement au nombre de ménages qui lui augmente (environ 4.000 en 1999 / 8.000 en 2013).
- **Un vieillissement de population stabilisé** et plus faible que sur le reste du littoral.
- **Hendaye a connu la croissance la plus forte** entre 2006 et 2013 : **+ 2846 habitants**
- **Forte identité paysagère** du littoral hendayais en alternance d'entités distinctes
- **Noyau urbain bien intégré** dans l'armature paysagère

▲ UN PARC DE LOGEMENTS EN CROISSANCE

- **Une augmentation notable du nombre de résidences principales** (+22% entre 2008 et 2013) et un net ralentissement du nombre de résidences secondaires depuis 2008.
- **Une nette domination des logements collectifs.**
- **Une diversification du parc** mais qui ne répond pas toujours aux besoins identifiés.
- **Un prix du marché immobilier plus élevé** que sur le reste du territoire Sud Pays-Basque.
- **Un taux de vacance en augmentation** : + 9% par an entre 2007 et 2013, principalement dû au rythme soutenu de construction neuve (les logements nouvellement construits parfois livrés au moment du recensement ne sont pas toujours habités).

▲ UNE FORTE CROISSANCE QUI TOUCHE TOUTES LES CATÉGORIES

- **Forte augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi**, et du nombre de chômeurs.
- **Le nombre d'actifs travaillant sur la commune est en baisse** (61% en 1999 et 42% en 2013).
- **Très forte augmentation du nombre d'actifs travaillant à l'étranger** (Espagne) (+250% entre 1999 et 2013).
- **Création de 127 entreprises** sur le territoire en 2016

▲ UNE ÉCONOMIE PORTÉE PAR LE TOURISME

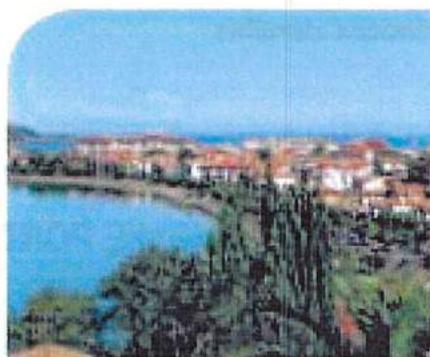
- **Le tourisme représente environ 16% du PIB d'Hendaye** (47 millions d'euros / an)
- 12 campings / 11 hôtels / 4 résidences de tourisme / 3 hébergements collectifs / 4951 résidences secondaires.
- **Le Port d'Hendaye est le 3^{ème} port d'Aquitaine en capacité d'accueil.**
- **La fréquentation du casino est en baisse.**
- **L'activité agricole connaît une forte baisse.**

Les principaux éléments issus du diagnostic

UN BON ÉQUILIBRE BÂTI / VÉGÉTAL

- Une grande partie de la commune est bâtie mais le végétal reste très présent dans le paysage.
- Une trame boisée qui reste très présente dans le paysage communal.
- Une forte présence des campings au Nord-Est de la commune (55ha du territoire communal).
- Une grande variété de formes urbaines, intégrées et fonctionnelles.
- Des espaces publics qualitatifs, surtout sur les fronts littoraux.

- Des secteurs de renouvellement urbain à forte valeur ajoutée.
- Un front littoral en perte de vitesse (maisons « squattées » / vacantes).



ZOOM

Des équipements scolaires importants, répartis sur tout le territoire

- 7 écoles maternelles / 6 écoles élémentaires / 2 collèges / 1 lycée professionnel.
- La commune ne compte pas de lycée général, les élèves doivent se rendre sur la commune de Saint-Jean-de-Luz.



ZOOM

Un patrimoine protégé important

- Sept monuments historiques présents sur la commune : La croix de l'ancien cimetière / Le château d'Abbadia / La villa dite « Maison rouge » / La villa « Bakhar Etchea » de Pierre Loti / La villa dite « Villa mauresque » / l'église S-Vincent / le Monument aux morts.

- D'après la DRAC Aquitaine, 6 secteurs de plus de 3.000 m² sont désignés au titre de l'archéologie préventive sur Hendaye.

- Des espaces naturels remarquables liés à la présence du littoral : la Baie de Chingoudy, le littoral basque de Socca à Hendaye, le domaine d'Abbadia, la corniche basque et milieux littoraux associés, de Socca à Hendaye, l'Estuaire de la Bidassoa et Baie de Fortarabie.

Les principaux éléments issus du diagnostic

UNE ÉVOLUTION DE L'ACCESSIBILITÉ ET DES DÉPLACEMENTS À VENIR

◀ DES PROBLÉMATIQUES DE DÉPLACEMENT DÉPASSANT LES LIMITES COMMUNALES

- Une commune très bien desservie : accès routier, ferroviaire, aérien, fluvial.
- La voiture individuelle reste le mode de transport le plus utilisé (80% des déplacements).
- Un territoire structuré autour de 5 pôles d'équipements scolaires, sportifs et culturels, sans compter le site de l'hôpital.

- Une offre commerciale organisée en 4 pôles à l'échelle de la commune : 150 commerces et 50 cafés/ restaurants.



◀ LES ENJEUX DE LA MOBILITÉ

- Lancement du réseau HEGOBUS le 1^{er} septembre 2016. 3 lignes desservent notre territoire.
- Diminuer l'utilisation de la voiture individuelle dans les déplacements domicile-travail.
- Renforcer les liaisons douces : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de stationnement adaptées.
- Développer le covoiturage.





Les principes fondamentaux fixés pour 2025

RESPECTER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE
EN OEUVRANT À UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET
NÉCESSAIREMENT LIMITÉ

REDYNAMISER LE CENTRE-VILLE ET RENFORCER SON
ATTRACTIVITÉ en cohérence avec le poids
démographique et touristique de la commune
EN Y INTÉGRANT LA DENSIFICATION ET LA
REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE

PRESERVER LES GRANDS PAYSAGES, LES ESPACES
NATURELS, LE PATRIMOINE URBAIN ET BÂTI EN
OEUVRANT POUR UN DEVELOPPEMENT MAÎTRISÉ,
DURABLE ET RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

1/ Respecter les équilibres du territoire en œuvrant à un développement maîtrisé et nécessairement limité

Et demain ?

Maîtriser le développement résidentiel en tenant compte d'une répartition équilibrée des fonctions urbaines et limitant les difficultés d'un trafic routier saturé

- Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever l'urbanisation au sein de ses contours existants : privilégier la construction de nouveaux logements au sein des quartiers du centre ville, de la gare, de Candite, Moleres et Sopite
- Permettre à chacun de se loger ; répondre aux besoins de mixité sociale et générationnelle en soutenant le développement d'une offre de logements en résidence principale (en accession et en location), permettant d'améliorer les parcours résidentiels au sein de la commune.
- Intégrer des lieux de vie dans les futurs projets favorisant le lien social et la cohésion.
- Renforcer les fonctions urbaines et multifonctionnelles à Sopite.
- Renforcer les polarités économiques (ZI des Joncaux, ZA Dorrondéguy, pôle touristique et nautique, pôle sanitaire, social et médico-social, pôle transport multimodal autour de la gare).
- Mobiliser les friches industrielles et commerciales.

1/ Respecter les équilibres du territoire en œuvrant à un développement maîtrisé et nécessairement limité

Et demain ?

Conserver les grandes entités naturelles et agricoles garantes d'un cadre de vie de qualité et du maintien des continuités écologiques

Permettre un développement qualitatif, garant de la préservation des éléments de nature dite ordinaire et du maintien de l'identité architecturale basque

- Exclure le développement sur les espaces naturels de la commune, optimiser le foncier en priorisant la densification des espaces bâtis ; récupérer du foncier agricole afin d'installer des activités agricoles et notamment maraichères.
- Protéger durablement les éléments naturels les plus emblématiques : le domaine d'Abbadia, la baie de Txingudi, les trois collines.
- Maintenir les coupures d'urbanisation, notamment celle entre les zones habitées d'Hendaye et la commune d'Urrugne, qui permet la circulation des espèces entre l'intérieur des terres et le littoral
- Préserver les éléments de nature en ville garants de la qualité de vie des hendayais : les trois collines, les points hauts, les espaces verts... Assurer la mise en place de continuités écologiques lors des opérations d'aménagement, en intégrant l'élément végétal dans leur conception
- Assurer le maintien de l'identité basque
- Limiter les hauteurs de bâti en front de baie afin de préserver la silhouette du centre-ville
- Améliorer la qualité paysagère et bâtie de la ZI des Joncaux, affirmer la vocation industrielle et artisanale de la zone

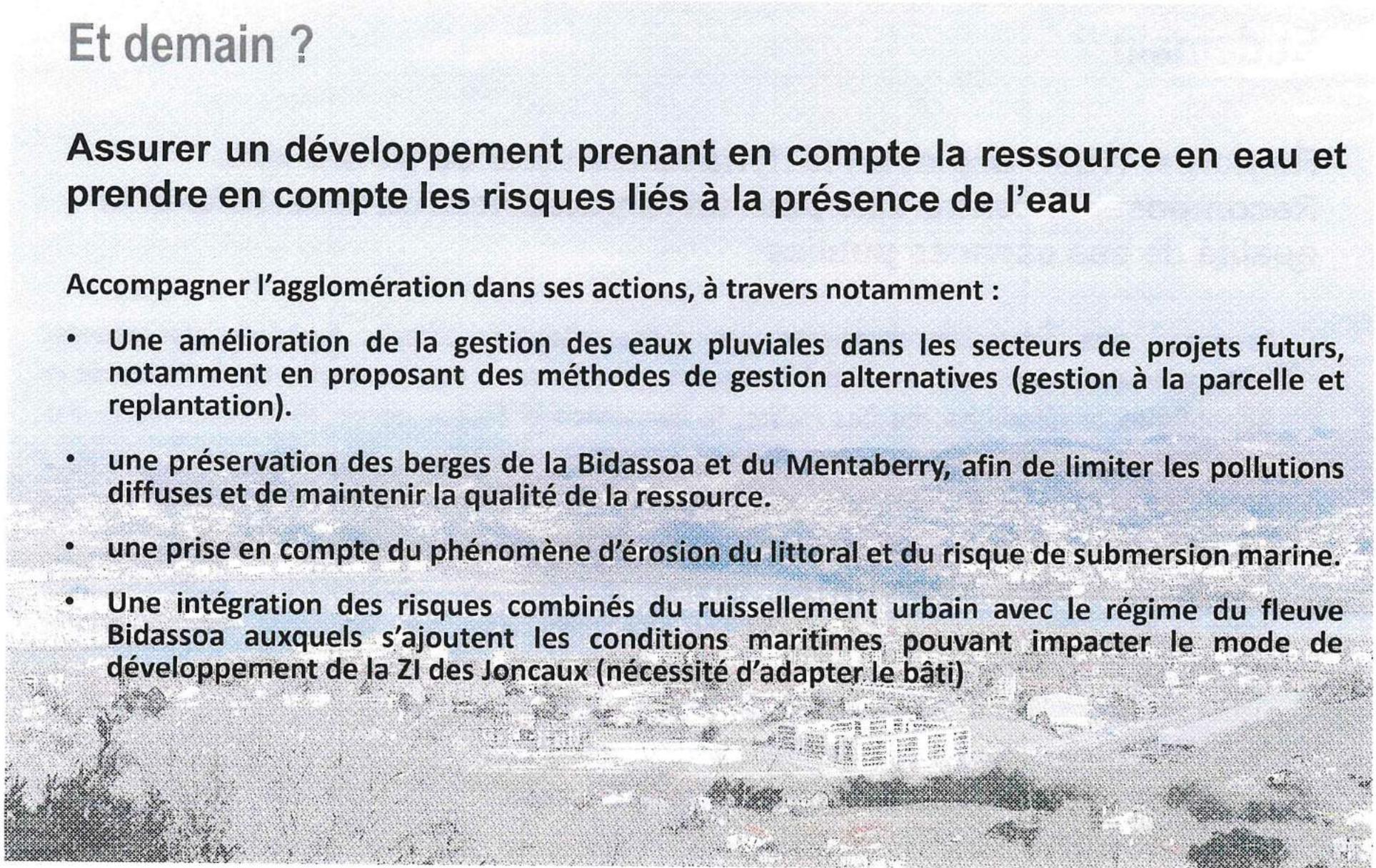
1/ Respecter les équilibres du territoire en œuvrant à un développement maîtrisé et nécessairement limité

Et demain ?

Assurer un développement prenant en compte la ressource en eau et prendre en compte les risques liés à la présence de l'eau

Accompagner l'agglomération dans ses actions, à travers notamment :

- Une amélioration de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs de projets futurs, notamment en proposant des méthodes de gestion alternatives (gestion à la parcelle et replantation).
- une préservation des berges de la Bidassoa et du Mentaberry, afin de limiter les pollutions diffuses et de maintenir la qualité de la ressource.
- une prise en compte du phénomène d'érosion du littoral et du risque de submersion marine.
- Une intégration des risques combinés du ruissellement urbain avec le régime du fleuve Bidassoa auxquels s'ajoutent les conditions maritimes pouvant impacter le mode de développement de la ZI des Joncaux (nécessité d'adapter le bâti)



2/ Redynamiser le centre-ville et renforcer son attractivité en y intégrant la densification et la requalification du quartier de la gare

Et demain ?

**Renforcer (voire déployer) le dynamisme local du centre-ville
Recomposer le centre-ville pour un renforcement de la lisibilité et la qualité de ses espaces publics**

- Favoriser une véritable démarche de renouvellement urbain (voirie/déplacements/aménagements de l'espace public) intégrant notamment : la rénovation de la Place de la République, la réhabilitation des Halles, la connexion et liaison entre les axes Caneta – bas quartiers et ancienne caserne – les allées
- Améliorer la lisibilité de l'entrée de ville nord (fronton, ancien marché couvert, ...).
- Développer des nouveaux équipements, en entrée de ville et aux abords de la baie.
- Promouvoir l'attraction commerciale , favoriser le développement des commerces existants mais aussi l'implantation de nouvelles enseignes afin de retrouver une diversité commerciale plus importante, en s'appuyant notamment sur le passage couvert.
- Lutter contre les locaux vacants
- Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti en centre ville.
- Protéger le patrimoine bâti caractéristique de la commune.

2/ Redynamiser le centre-ville et renforcer son attractivité en y intégrant la densification et la requalification du quartier de la gare

Et demain ?

Donner plus d'épaisseur au centre-ville, en intégrant à la centralité urbaine la densification et la requalification du quartier de la gare

- Requalifier l'avenue de la gare, lutter contre les locaux vacants, permettre la densification du quartier de la gare, tout en préservant le patrimoine bâti et certains jardins paysagers caractéristiques du secteur gare
- Engager une redynamisation commerciale et favoriser le développement économique
- Améliorer le cadre de vie en mettant en valeur la position avantageuse du quartier par rapport au pôle d'échanges multimodaux, au centre-ville et proximité de l'eau, favoriser la mixité sociale et l'accès social à la propriété

Profiter des démarches de requalification et de densification pour mettre en place des projets de qualité, peu consommateurs d'espace et à haute performance énergétique

- Limiter la consommation de l'espace dans le respect des caractéristiques identitaires et architecturales de la commune
- Inciter à la prise en compte des problématiques environnementales et paysagères
- Encourager la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables

3/ Limiter, voire réduire les déplacements automobiles, facteur majeur d'une qualité de vie retrouvée

Et demain ?

Accompagner le développement d'une nouvelle offre intermodale limitant l'usage de la voiture particulière

notamment fondée sur le déploiement de l'utilisation de la voie ferrée et maritime

- Accompagner la mise en place d'un pôle d'échange multimodal autour de la gare
- Participer au développement d'un nouvel axe structurant sur la voie ferrée, support d'urbanité et de liaisons interquartiers, intercommunales à l'échelle du Pays Basque, et transfrontalières.
- Tirer parti du potentiel de développement du transport maritime
- Soutenir la mise en place d'une tarification unique favorisant le multimodal (ferroviaire, maritime, bus, vélo, etc.)
- Aider à l'amélioration des liaisons avec l'Espagne (lisibilité aux abords de la gare)
- Développer l'offre de transports en commun en cohérence avec les polarités communales (lieux de vie, de travail, d'apprentissage et de loisirs)
- Accompagner le développement d'un réseau de co-voiturage
- Accompagner le développement des alternatives durables aux déplacements professionnels

3/ Limiter, voire réduire les déplacements automobiles, facteur majeur d'une qualité de vie retrouvée

Et demain ?

Hiérarchiser et partager la voirie à travers le développement des modes doux (marche, vélo)

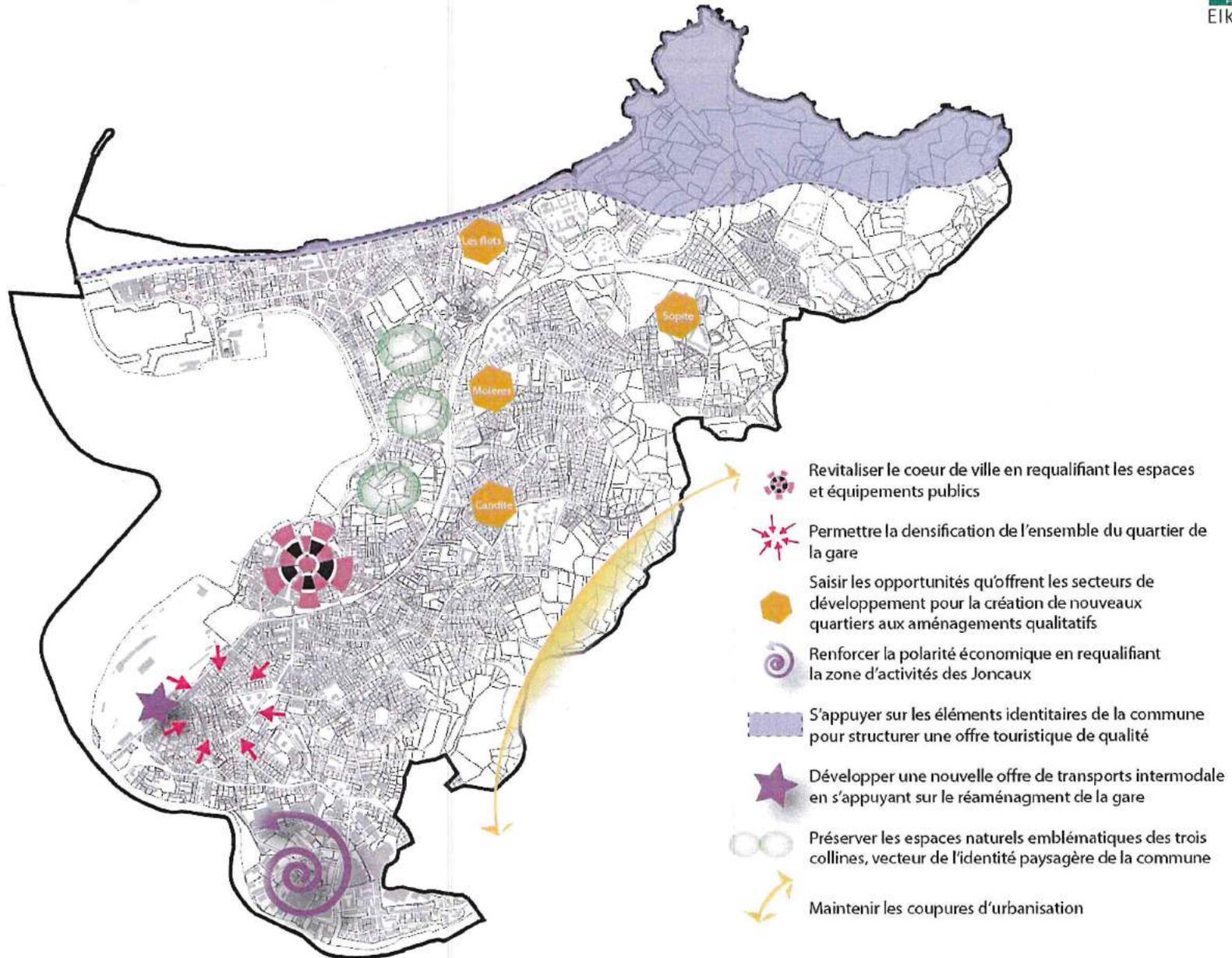
- meilleures liaisons entre les quartiers et franchissement d'éléments de coupure physique (voirie routière, chemin de fer, etc.)
- centre ville apaisé
- ville des courtes distances (développement urbain autour de centralités)
- meilleur partage de la voirie et des espaces publics par l'ensemble des usagers

Accompagner le déploiement d'une desserte numérique efficace permettant de réduire les déplacements physiques.

- concernant les **infrastructures de réseau** : la commune, en lien avec les opérateurs privés et le Conseil Départemental, fait en sorte que les réseaux actuels fixes et mobiles de l'Internet soient performants en très haut débit et rendent éligibles les meilleures offres de services de dernière génération ;
- concernant les **services numériques** : favoriser le développement, d'applications innovantes au service du public et des professionnels, à l'appui des nouvelles technologies d'information et de communication.



Les objectifs spatialisés





Des réflexions en cours et à venir sur les secteurs stratégiques Hendayais



Enjeux en termes de préservation de notre qualité de vie, à travers notamment :

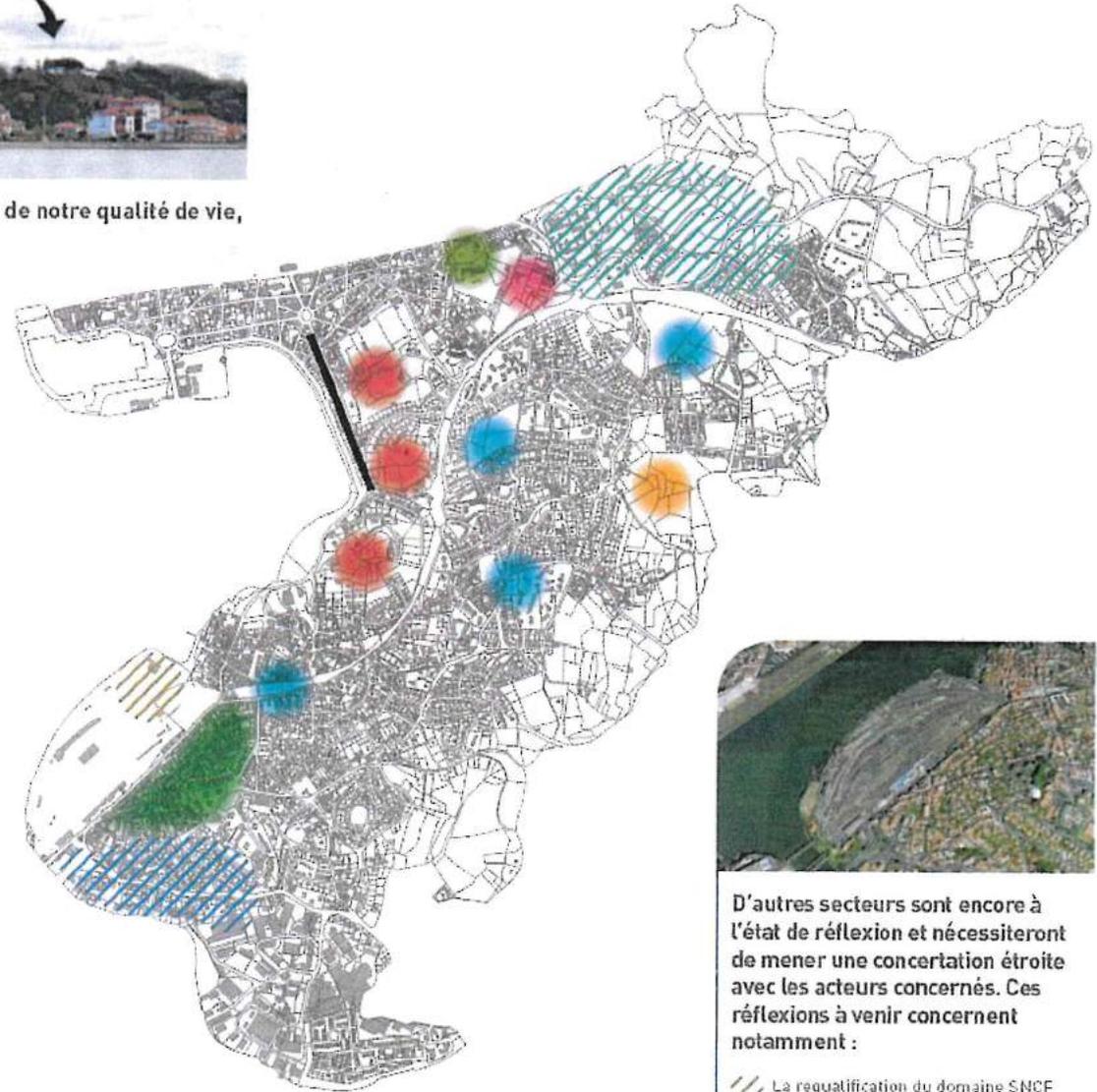
- La protection de notre patrimoine paysager : maintien des boisements significatifs de nos trois collines (Sascoeenea, Larrun, Guristyl)
- L'affirmation de la vocation agricole du domaine de Legarralde



Enjeux en termes de développement ; à travers notamment l'accompagnement :

- Des nouveaux quartiers d'habitation d'Hegoaldea, de Sopite, Moleres et Candite
- De la réorption d'un îlot insalubre en front de mer avec requalification urbaine et paysagère au quartier de la plage
- De l'aménagement de la plate forme multimodale à la gare, la requalification du boulevard du Général de Gaulle et la densification du quartier tout en conservant l'identité cité-jardin des villas à l'arrière du boulevard

■ Du renforcement des liaisons



D'autres secteurs sont encore à l'état de réflexion et nécessiteront de mener une concertation étroite avec les acteurs concernés. Ces réflexions à venir concernent notamment :

- /// La requalification du domaine SNCF
- /// Le devenir du quartier international (interface de la ville avec le fleuve, relations transfrontalières)
- l'évolution possible du quartier de la rue de la côte
- /// Le traitement de la frange urbaine aux abords du domaine d'Abbadia

0 500 1000 m



PLU de la ville de Hendaye

Communauté
d'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa

Merci de votre attention et de votre participation

La concertation
continue



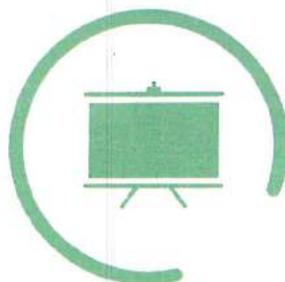
DES RENCONTRES
PUBLIQUES



DES REGISTRES DE
CONCERTATION



UN ESPACE DÉDIÉ SUR
LE SITE INTERNET



UNE EXPOSITION
ÉVOLUTIVE



DES LETTRES D'INFORMATION
PÉDAGOGIQUES



DES ARTICLES