

PLU de la ville de Hendaye

Réunion publique
23 avril 2019



ville.hendaye.com



Communauté
PAYS BASQUE
EUSKAL
Elkargoa



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



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

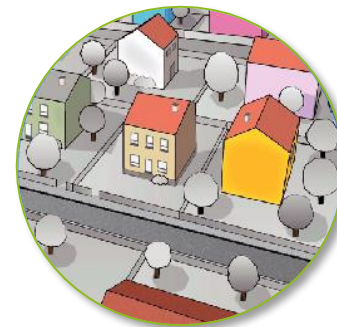
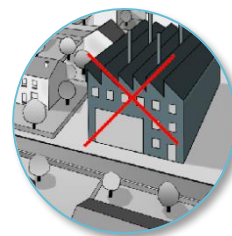
Le document d'urbanisme est issu d'**une démarche stratégique** qui devra traduire le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire de la commune pour les 7 ans à venir (horizon 2025)

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

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

Urbaines
À urbaniser
Naturelles
Agricoles

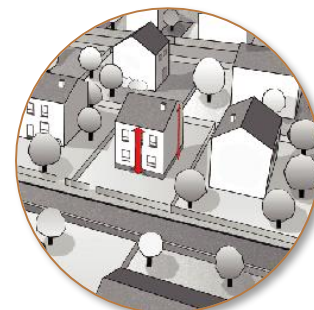
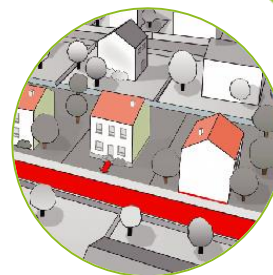
...réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée au sein de ces zones.



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 ?



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.

ÉTAPES



LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Quelle est
la situation actuelle ?



LE PADD

Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables

Quel territoire
voulons-nous ?



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Comment atteindre
notre but ?



ARRÊT ET VALIDATION DU PROJET DE PLU

Consultation des services de
l'Etat et autres personnes
publiques associées.

UN PROJET EN CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

- Annonces dans la presse
- Des réunions publiques

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



TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD : Exposé des principales règles du futur PLU





Rappel : Les principes fondamentaux fixés dans le PADD de la révision du PLU

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

Les objectifs principaux ayant pour effet une évolution du document d'urbanisme

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

Et notamment :

- 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
- Intégrer des lieux de vie dans les futurs projets favorisant le lien social et la cohésion.
- Renforcer les fonctions urbaines et multifonctionnelles à Sopite.





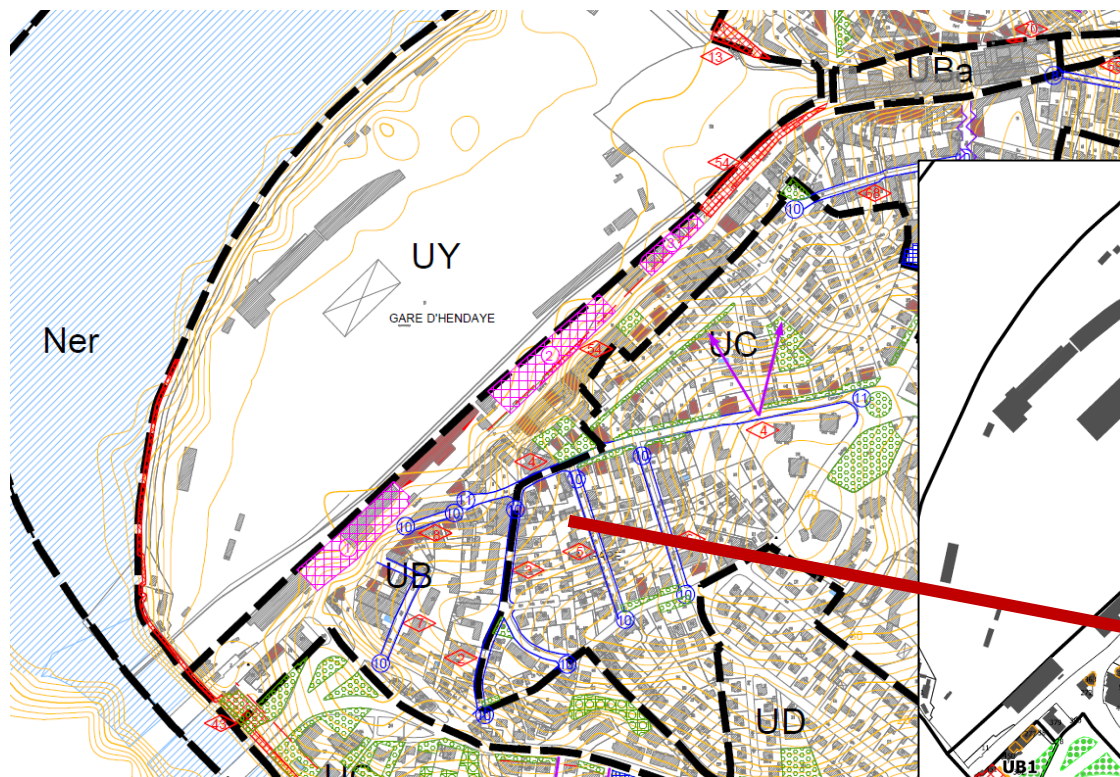
Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever l'urbanisation au sein de ses contours existants

à travers :

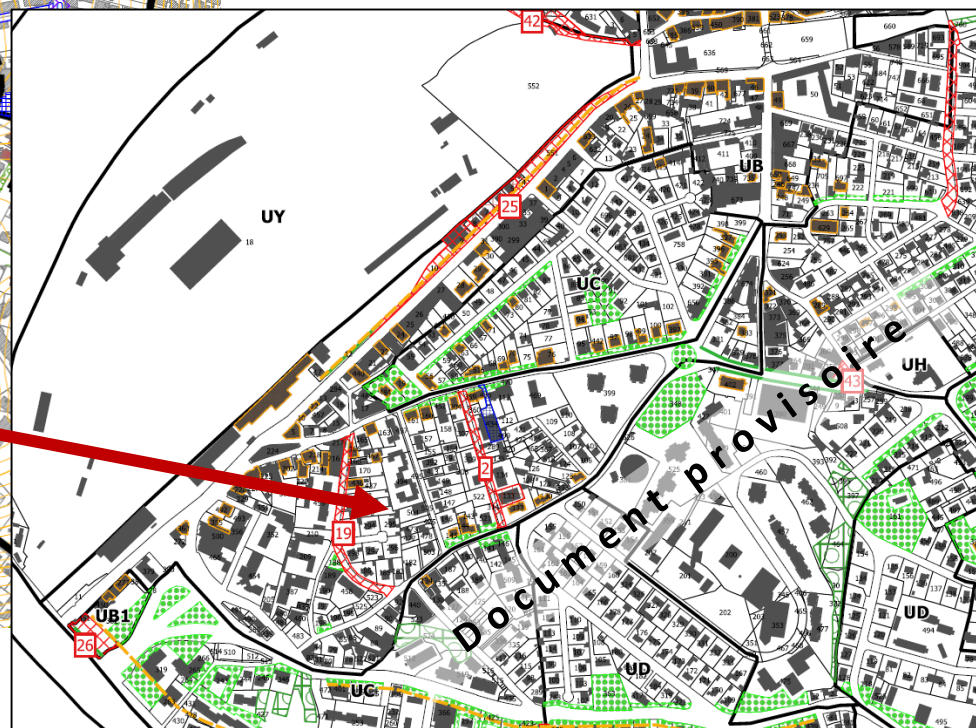
- une densification / renouvellement des espaces bâtis sans remettre en cause la qualité paysagère des quartiers hendayais :

1/ extension de la zone UB sur le quartier de la gare

Projet de PLU révisé



PLU en vigueur



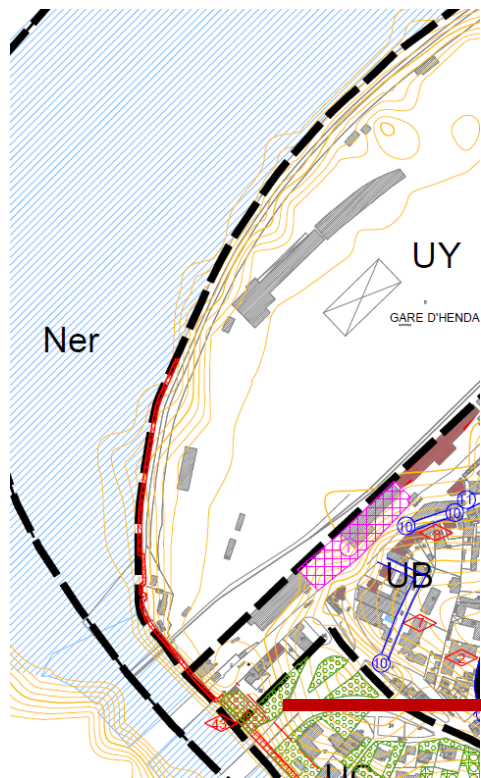


Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever l'urbanisation au sein de ses contours existants
Redynamiser le centre-ville et renforcer son attractivité en y intégrant la densification et la requalification du quartier de la gare

à travers :

- une densification / renouvellement des espaces bâtis sans remettre en cause la qualité paysagère des quartiers hendayais :

2/ densification de l'entrée de ville depuis l'Espagne



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

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



PLU en vigueur

Projet de PLU révisé

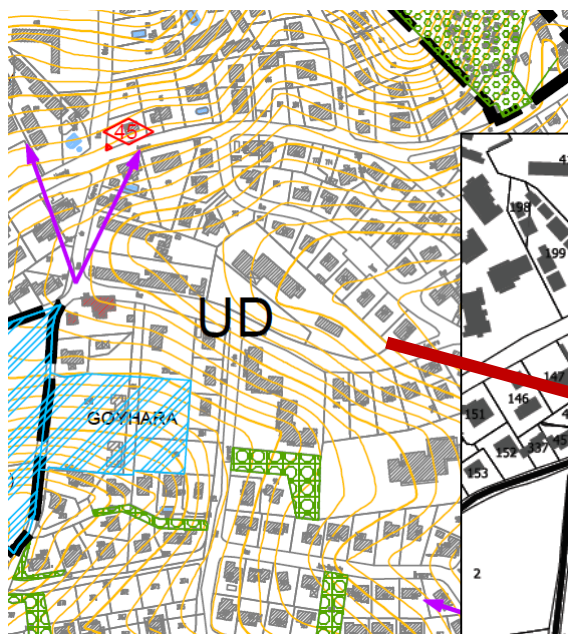


Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever l'urbanisation au sein de ses contours existants

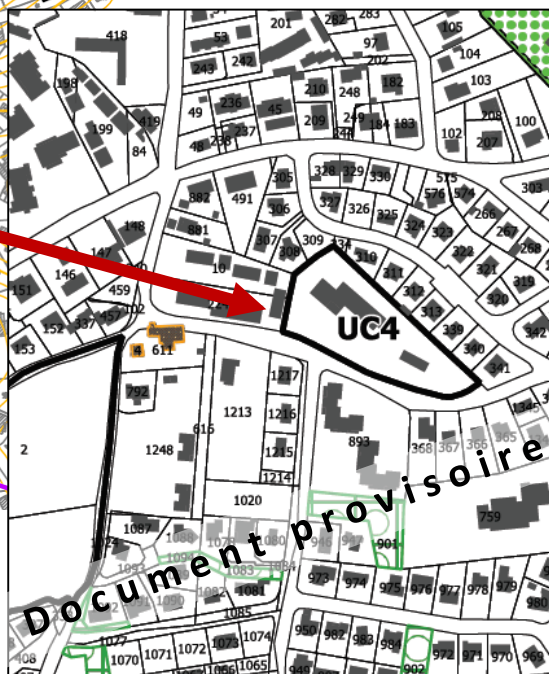
à travers :

- une densification / renouvellement des espaces bâtis sans remettre en cause la qualité paysagère des quartiers hendayais :

3/ densification d'une parcelle communale à Haizpean



PLU en vigueur



Projet de PLU révisé

PRINCIPES 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



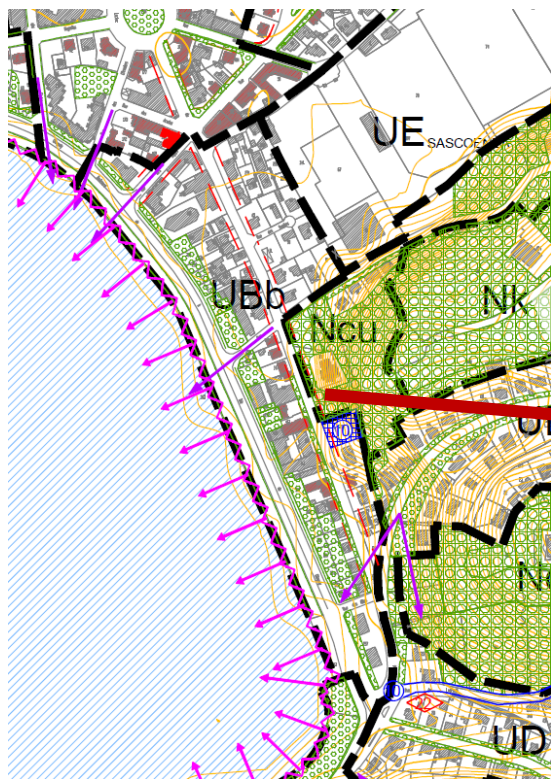


Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever l'urbanisation au sein de ses contours existants

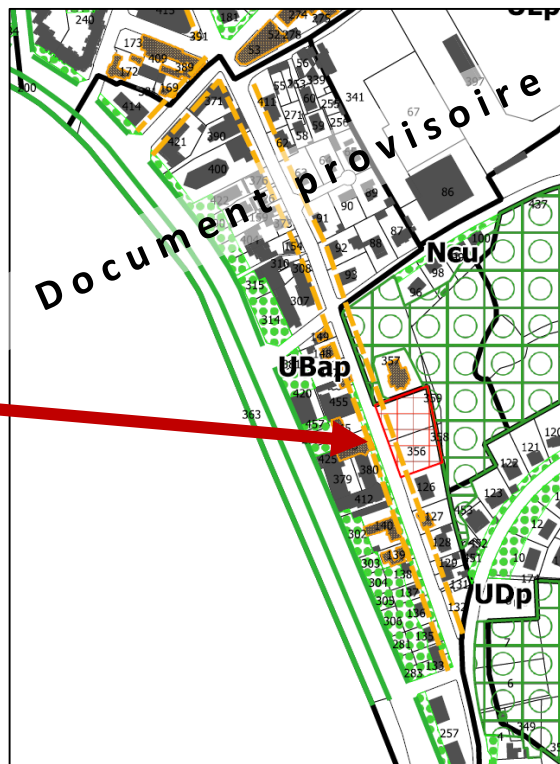
à travers :

- une densification / renouvellement des espaces bâtis sans remettre en cause la qualité paysagère des quartiers hendayais :

4/ densification / structuration du boulevard Leclerc (et mise en œuvre des objectifs de mixité sociale)



PLU en vigueur



Projet de PLU révisé

+ servitude de mixité sociale sur les deux parcelles pour la réalisation d'un programme de logements 100% social

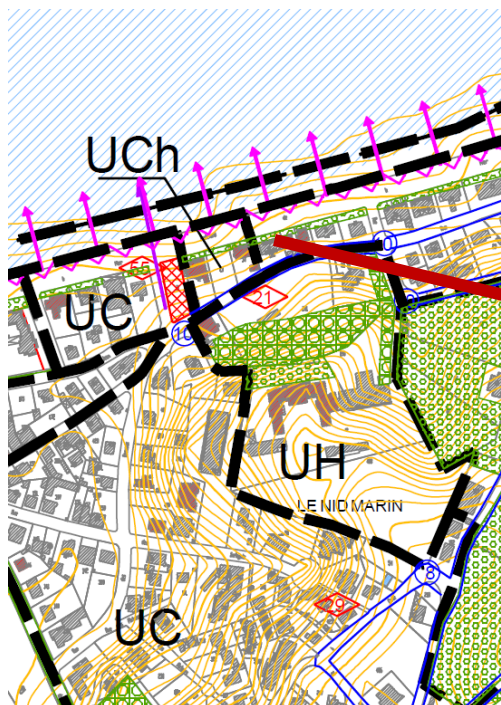


Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever l'urbanisation au sein de ses contours existants

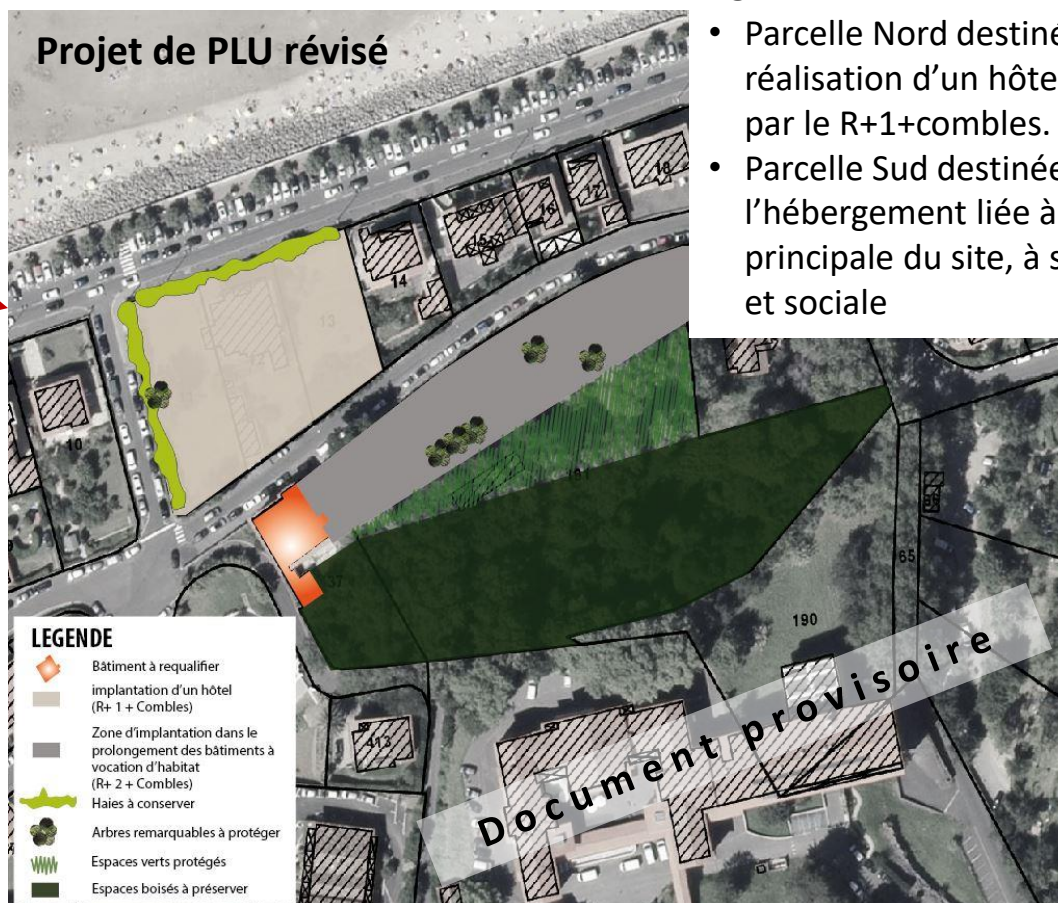
à travers :

- une densification / renouvellement des espaces bâtis sans remettre en cause la qualité paysagère des quartiers hendayais :

5/ modification de zonage sur les Flots et le Nid Marin



PLU en vigueur



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Parcelle Nord destinée à la réalisation d'un hôtel, ne dépassant par le R+1+combles.
- Parcelle Sud destinée à l'hébergement liée à la vocation principale du site, à savoir sanitaire et sociale



Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever l'urbanisation au sein de ses contours existants

à travers :

- une densification / renouvellement des espaces bâtis sans remettre en cause la qualité paysagère des quartiers hendayais :

6/ augmentation de la hauteur au sein de la zone UD

Dans une bande de 20,00m mesurée à partir de l'alignement:

10.1 - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :

- 8 m au faîtage
- 4 m à l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage partiel en comble = 2 niveaux superposés.

2. Couverture-terrasse,

- 4 m au sommet de l'acrotère.

PLU en vigueur

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la marge de reculement :

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 – La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :

- 9,50 m au faîtage
- 5,50 m à l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage = 2 niveaux superposés.

2. Couverture-terrasse,

- 5,50 m au sommet de l'acrotère.

Projet de PLU révisé

Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever l'urbanisation au sein de ses contours existants

à travers le maintien de la constructibilité au sein des prairies enclavées dans le tissu bâti

Secteur de Moleres

Document provisoire

SURFACE TOTALE : env. 4 ha
Zonage au PLU révisé : secteur UC1

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- 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,
- 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).





Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever l'urbanisation au sein de ses contours existants

à travers le maintien de la constructibilité au sein des prairies enclavées dans le tissu bâti

Secteur de Candite / Orio

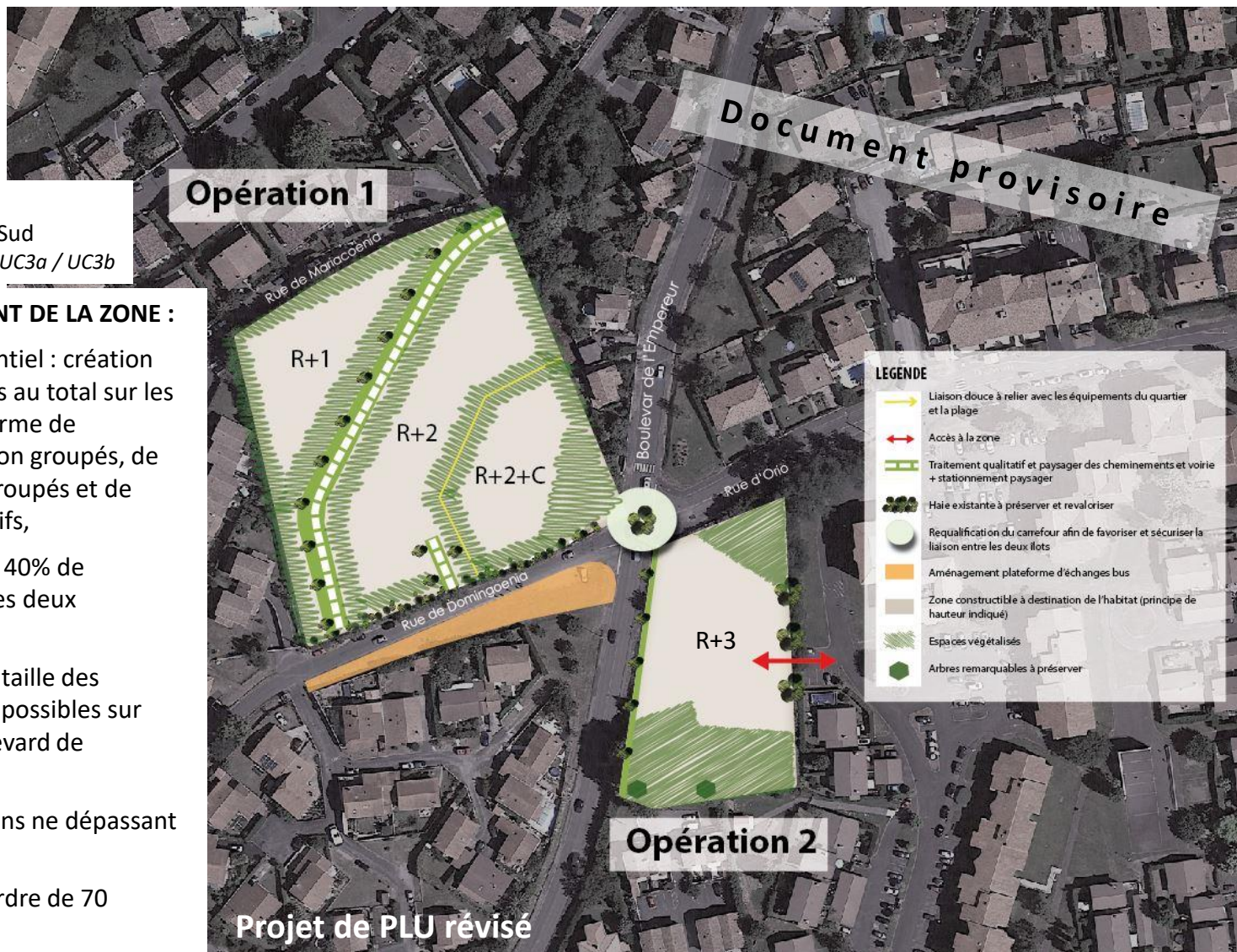
SURFACE TOTALE :

env. 1 ha au Nord, 0,4 ha au Sud

Zonage au PLU révisé : secteurs UC3a / UC3b

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Vocation à usage résidentiel : création d'environ 100 logements au total sur les deux opérations sous forme de logements individuels non groupés, de logements individuels groupés et de petits logements collectifs,
- Proportion minimale de 40% de logements sociaux sur les deux opérations
- Volonté de diversifier la taille des logements. Commerces possibles sur Candite le long du boulevard de l'Empereur
- Hauteur des constructions ne dépassant pas le R+3.
- Densité moyenne de l'ordre de 70 logements/ha





Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever l'urbanisation au sein de ses contours existants + Renforcer les fonctions urbaines et multifonctionnelles

à travers le maintien de la constructibilité au sein des prairies enclavées dans le tissu bâti

Secteur
de Sopite

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

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,
- Création de nouveaux équipements structurants au sein du nouveau quartier

Projet de PLU révisé

Document provisoire

LEGENDE

- Création voirie communale
 - Liaison douce à relier avec les équipements du quartier et la plage
 - Anticiper la continuité avec une future liaison piétonne
 - Créer liaison piétonne vers la voie ferrée
 - Cheminement piéton à valoriser afin de lier le stade au Nouveau quartier
 - Maintenir une bande tampon végétale avec le camping
 - Traitement qualitatif et paysager des cheminements
 - Opérations en cours (RDC à R+2)
 - Conforter les aménagements et services publics
 - Création d'une centralité pour :
 1. Renforcer les équipements commerciaux existants
 2. Développer les équipements publics
 - Délocalisation à terme
 - Requalification du carrefour
 - Création de parking
- DENSITE :**
- Ilot de logements collectifs R+3
 - Ilot de logements individuels



*Rechercher en priorité l'optimisation des secteurs construits et achever
l'urbanisation au sein de ses contours existants
+ Renforcer les fonctions urbaines et multifonctionnelles*

**à travers une densification / renouvellement des espaces bâtis sans remettre en cause la
qualité paysagère des quartiers hendayais**

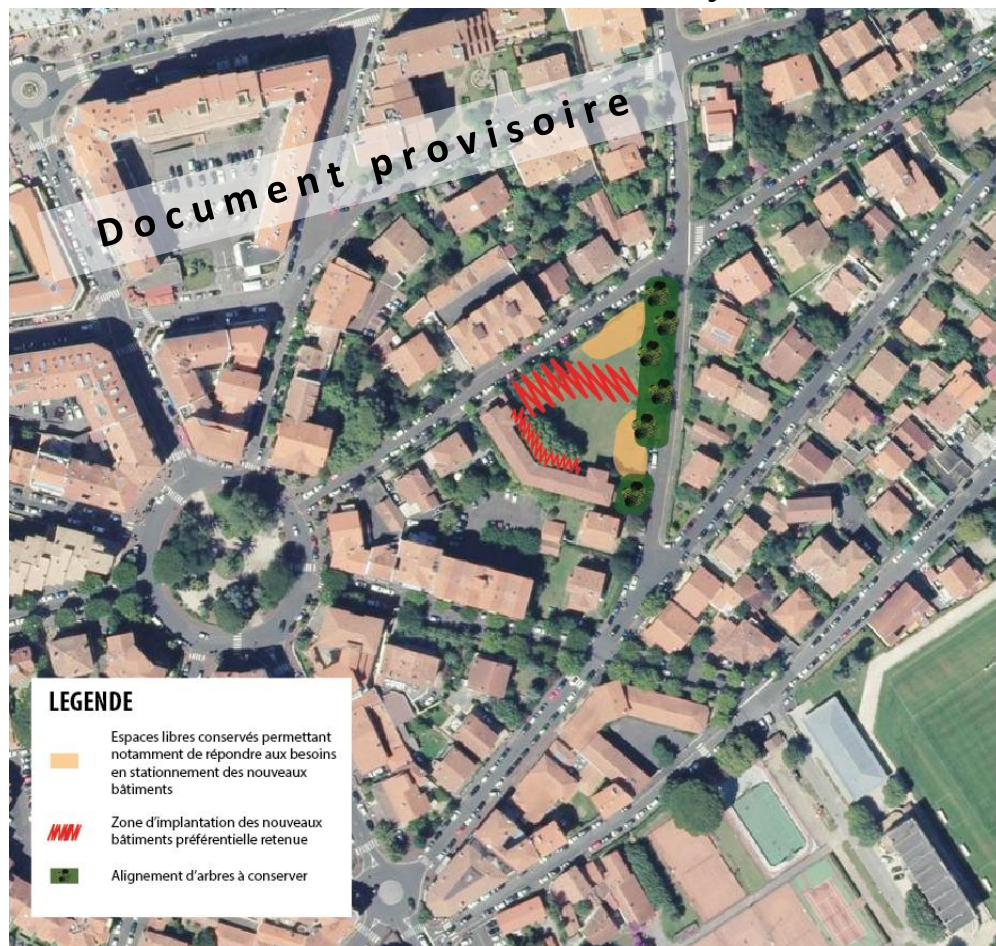
Projet de PLU révisé

**Secteur
de Sainte Anne**

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

PRINCIPES 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.

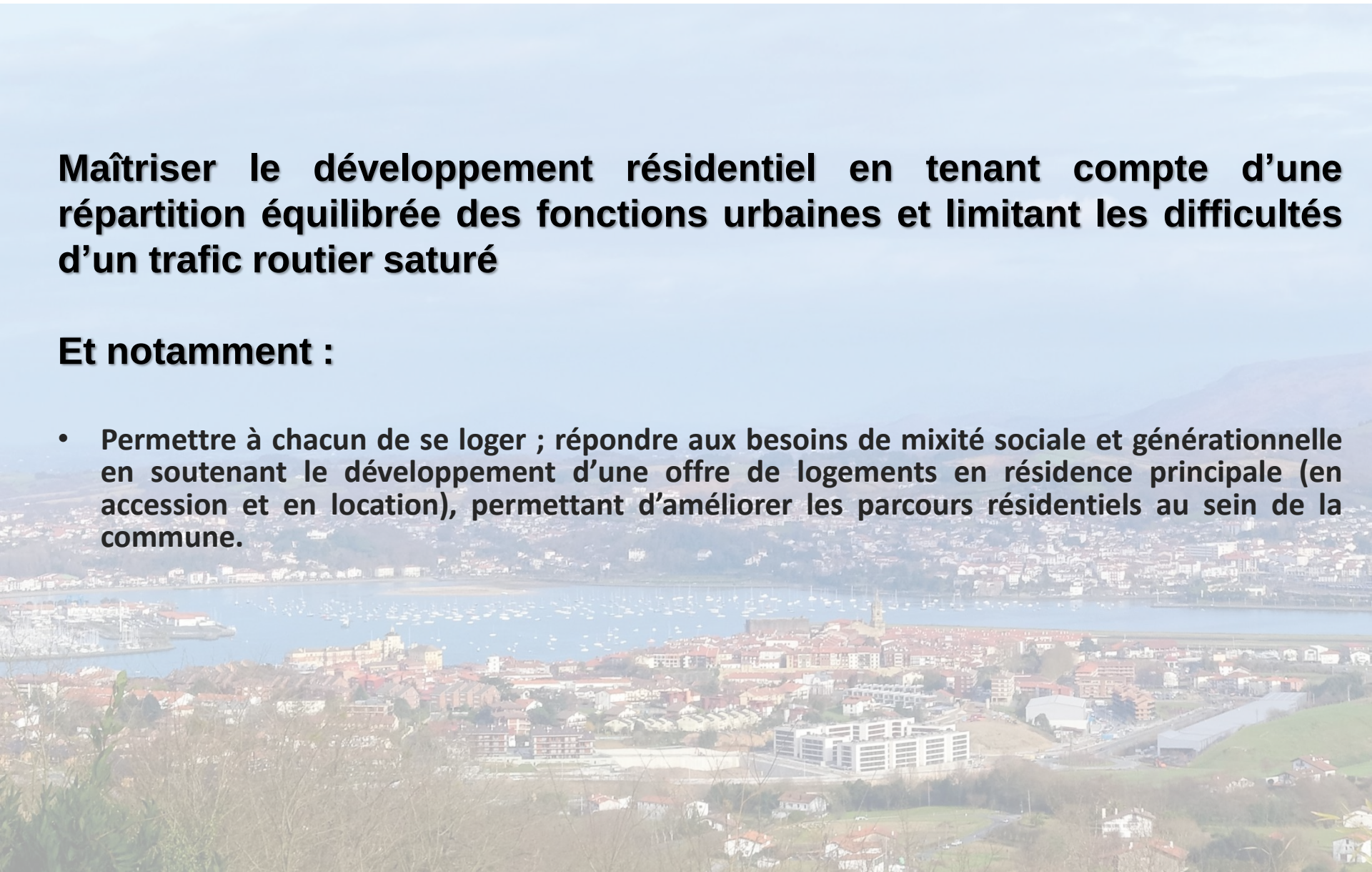


Les objectifs principaux ayant pour effet une évolution du document d'urbanisme

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

Et notamment :

- **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.**





Permettre à chacun de se loger et répondre aux besoins de mixité sociale et générationnelle.

à travers :

1/ une évolution de la règle en matière de mixité sociale : dans toutes les zones urbaines à vocation d'habitat, « *Les programmes de logements dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 8 sont admis sous réserve de contenir au minimum 40% de logements locatifs aidés par l'Etat.* » au lieu de 33% au PLU en vigueur

2/ le maintien ou instauration d'emplacement réservé ou secteurs de mixité sociale imposant un programme de 100% de logements locatifs sociaux (boulevard Leclerc et quartier de la gare)

3/ la densification d'une parcelle communale (Haizpean) pour un habitat partagé et intergénérationnel

4/ le maintien d'un secteur destiné à l'accueil des gens du voyage

Les objectifs principaux ayant pour effet une évolution du document d'urbanisme

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

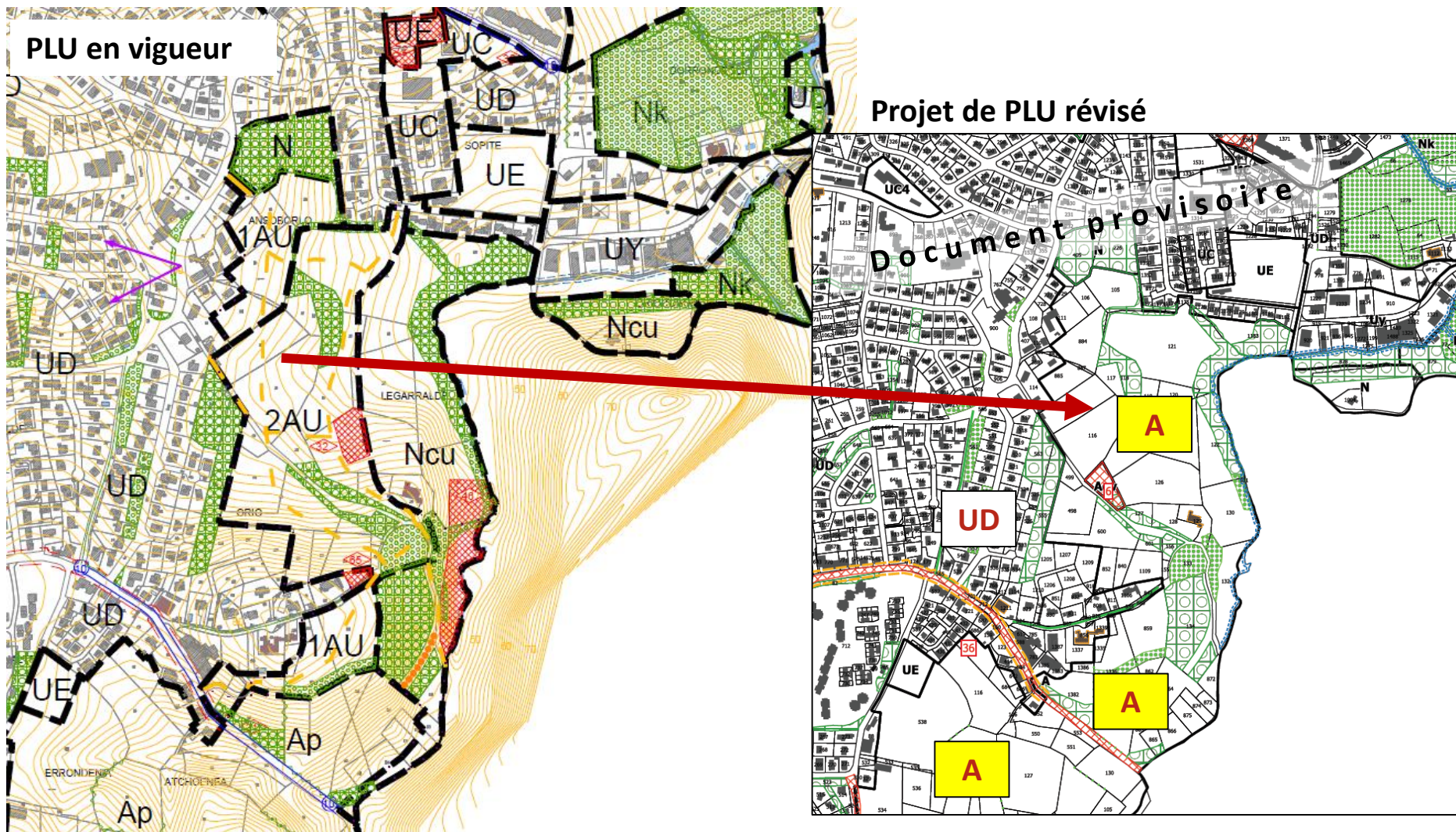
Permettre un développement qualitatif, garant de la préservation des éléments de nature dite ordinaire et du maintien de l'identité architecturale basque

Et notamment :

- 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.
- 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
- Protéger durablement les éléments naturels les plus emblématiques : le domaine d'Abbadia, la baie de Txingudi, les trois collines.
- 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



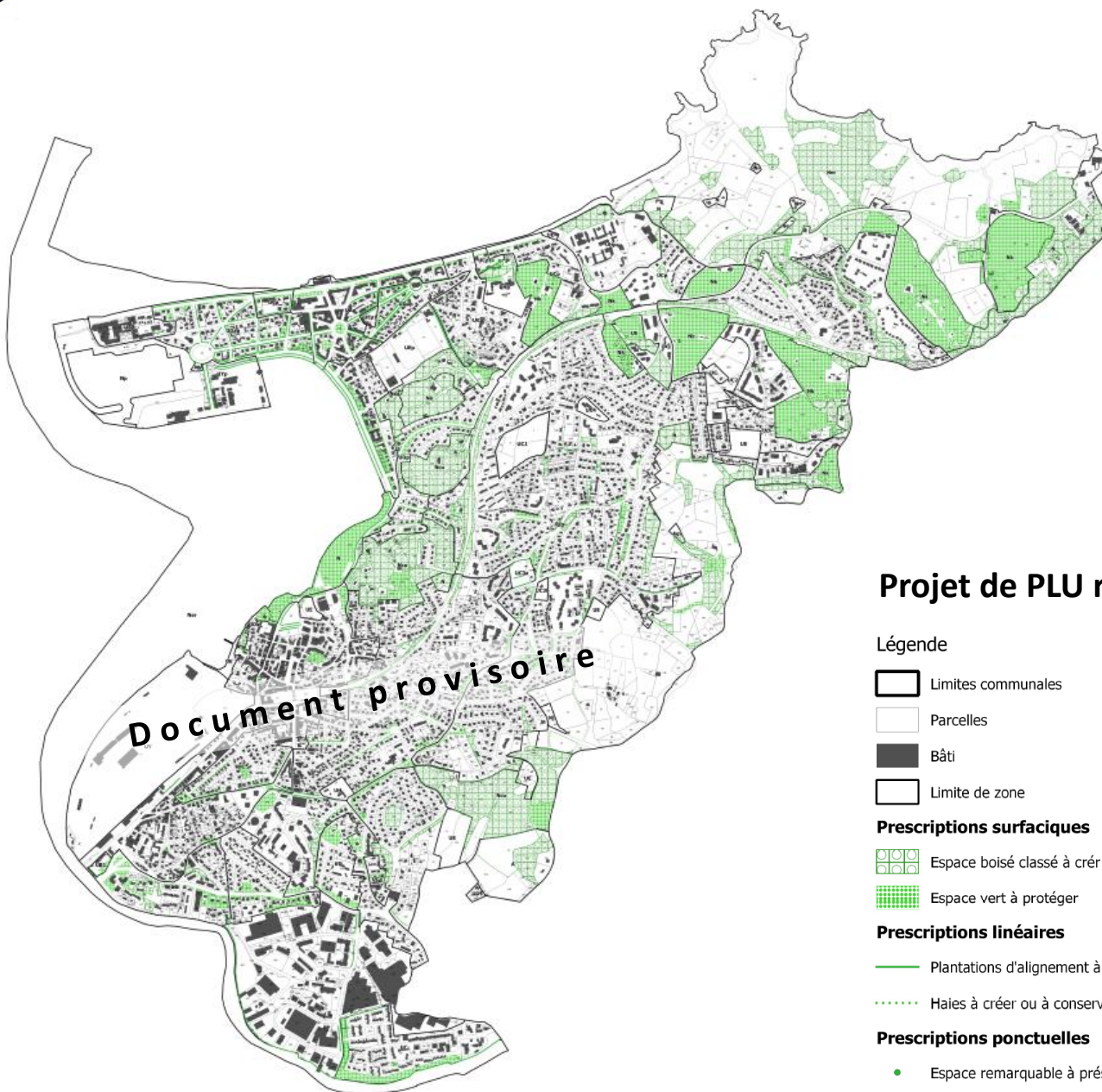
Conserver les grandes entités naturelles et agricoles garantes d'un cadre de vie de qualité et du maintien des continuités écologiques



+ maintien des classements en zone naturelle et espaces boisés classés des 3 collines



Préserver les éléments de nature en ville garants de la qualité de vie des hendayais



Projet de PLU révisé

Légende

- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Limite de zone

Prescriptions surfaciques

- Espace boisé classé à créer ou conserver
- Espace vert à protéger

Prescriptions linéaires

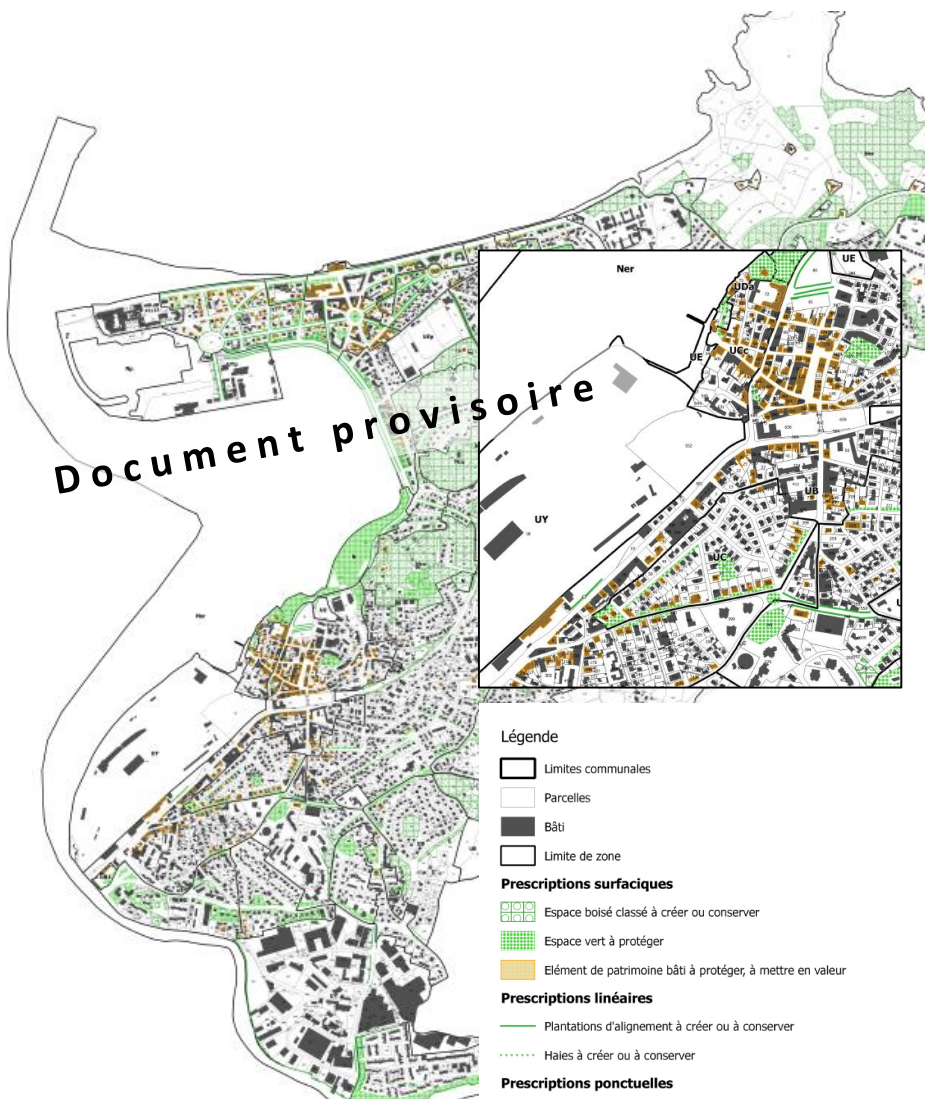
- Plantations d'alignement à créer ou à conserver
- Haies à créer ou à conserver

Prescriptions ponctuelles

- Espace remarquable à préserver



Assurer le maintien de l'identité basque Protéger le patrimoine bâti caractéristique de la commune



Légende

- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Limite de zone

Prescriptions surfaciques

- Espace boisé classé à créer ou conserver
- Espace vert à protéger
- Elément de patrimoine bâti à protéger, à mettre en valeur

Prescriptions linéaires

- Plantations d'alignement à créer ou à conserver
- Hales à créer ou à conserver

Prescriptions ponctuelles

- Espace remarquable à préserver

Réécriture de l'article 11 en prenant en compte le livre blanc élaboré en concertation avec le CAUE et intégration d'une palette de couleur

« Les nouvelles constructions et extension des constructions existantes devront :

- s'ancrer dans le paysage basque et s'inscrire dans une continuité identitaire (...)
- préserver l'image soignée du bâti en évitant les matériaux qui vieillissent mal (...)
- préserver l'image soignée du bâti en veillant à la bonne intégration de certains éléments techniques (...)
- garantir une relation d'harmonie entre le cadre bâti existant et les bâtiments contemporains (...) »

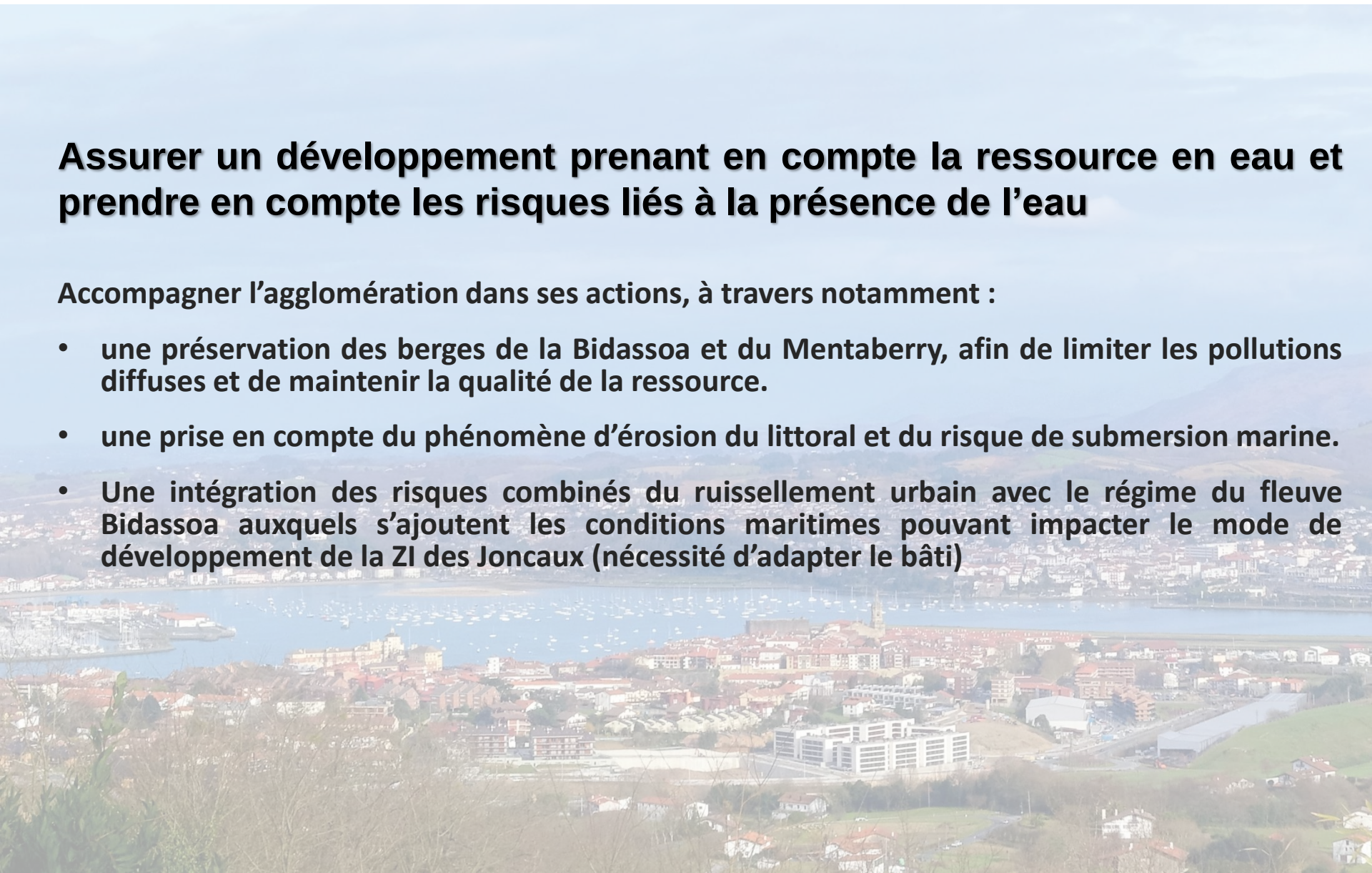


1/ Respecter les équilibres du territoire en œuvrant à un développement maîtrisé et nécessairement limité

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

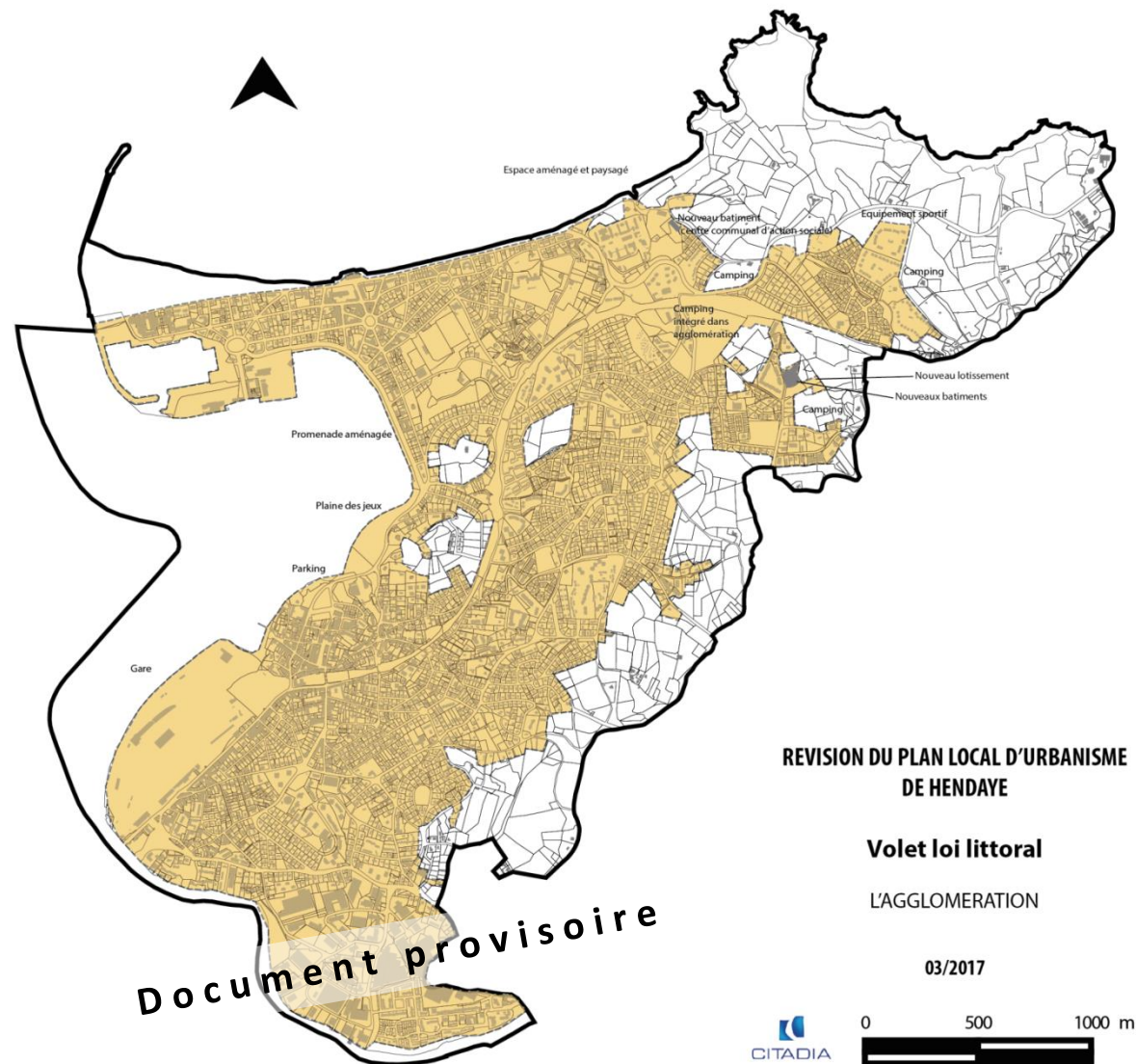
Accompagner l'agglomération dans ses actions, à travers notamment :

- **une 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)**



Evolution des règles du PLU en vigueur

Intégration de critères et règles partagés permettant de simplifier l'instruction du droit des sols au regard de la prise en compte de la loi littoral (volet loi littoral validé en mars 2017)

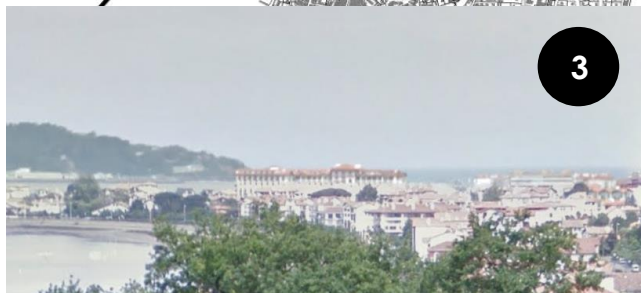
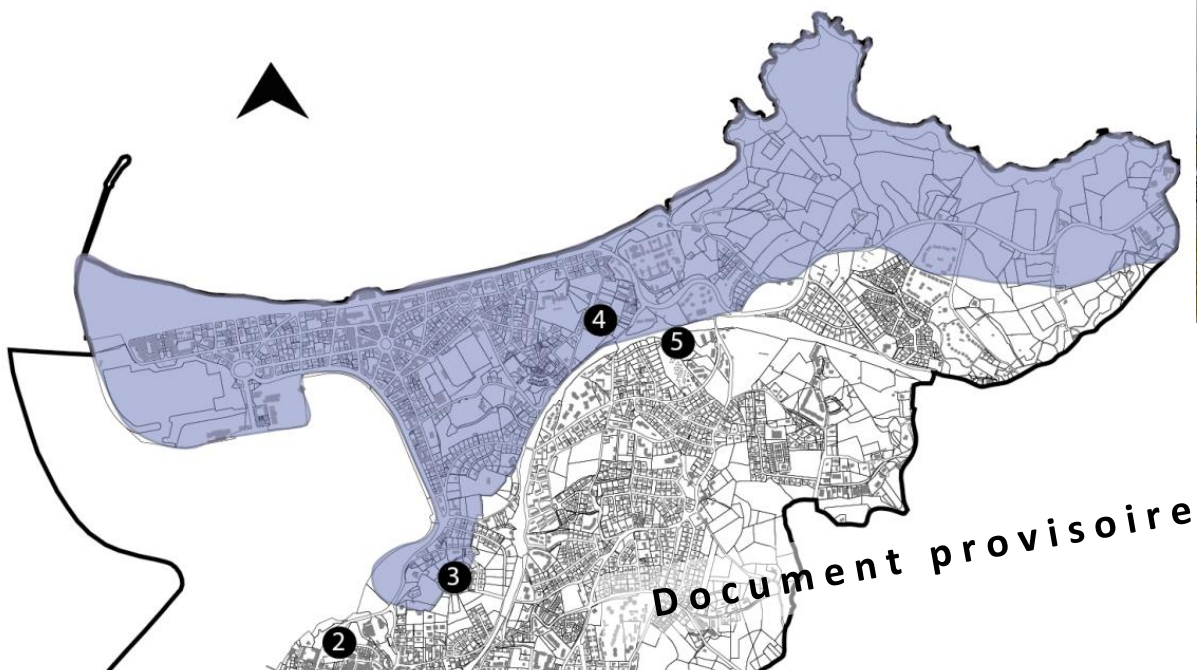


Les habitations séparées d'une **distance de moins de 50 mètres** constituent un **espace urbanisé**. Ainsi, il pourrait prétendre à une densification des dents creuses.

Les **campings** seront classés en secteur naturel Nk.

Evolution des règles du PLU en vigueur

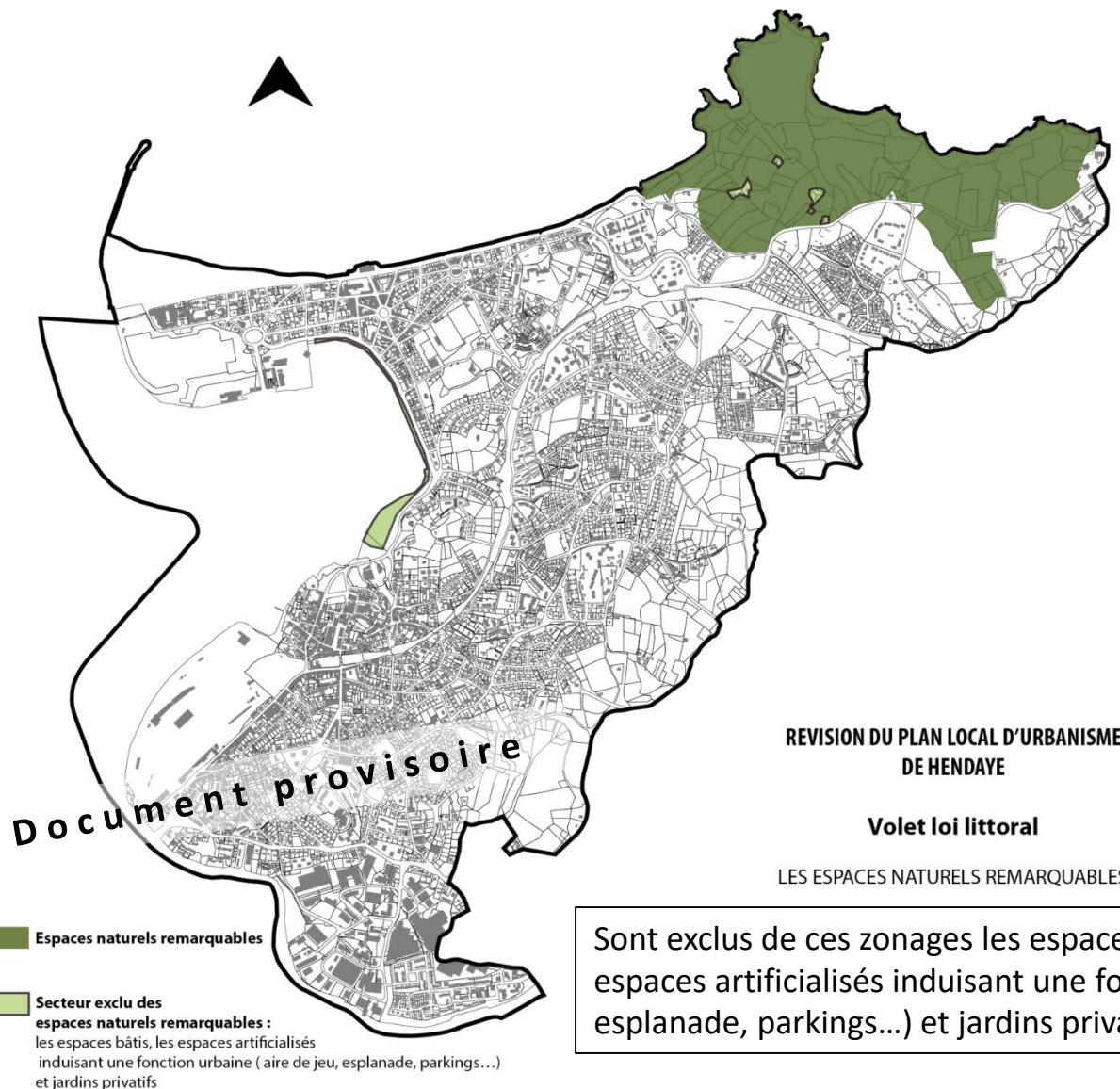
Intégration de critères et règles partagés permettant de simplifier l'instruction du droit des sols au regard de la prise en compte de la loi littoral



Un zonage spécifique pour les espaces proches du rivage où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites. »

Evolution des règles du PLU en vigueur

Intégration de critères et règles partagés permettant de simplifier l'instruction du droit des sols au regard de la prise en compte de la loi littoral

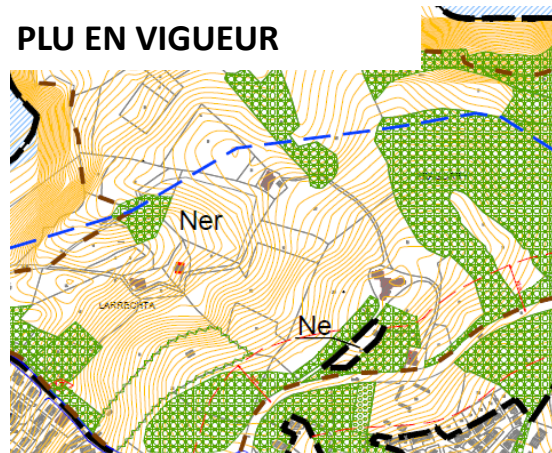


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE HENDAYE

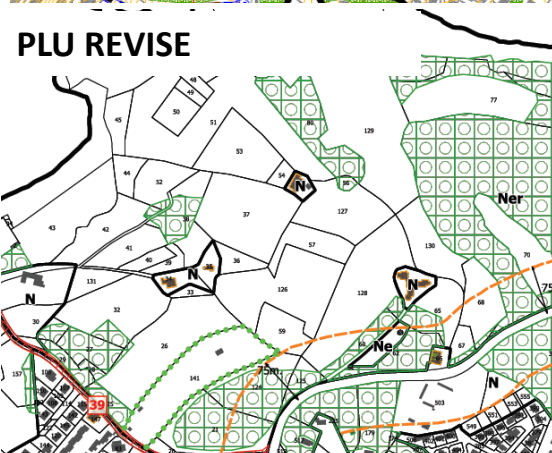
Volet loi littoral

LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

PLU EN VIGUEUR



PLU REVISE



Sont exclus de ces zonages les espaces artificialisés : les espaces bâtis, les espaces artificialisés induisant une fonction urbaine (aire de jeu, esplanade, parkings...) et jardins privatifs ; et les campings.

Les objectifs principaux ayant pour effet une évolution du document d'urbanisme

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

Et notamment, à travers les sous-objectifs suivants :

- Accompagner la mise en place d'un pôle d'échange multimodal autour de la gare

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



Document provisoire





PLU de la ville de Hendaye

La suite de la démarche

Juin 2019 : Arrêt de principe en conseil municipal

Juillet 2019 : Arrêt Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque

Octobre 2019 : fin des avis PPA (Personnes Publiques Associées)

Novembre-Décembre 2019 : Enquête publique

Janvier-Février 2020 : Conférence Intercommunale des Maires / Approbation de la révision du PLU



PLU de la ville de Hendaye

Merci de votre attention et de votre participation

La concertation
continue



DES REUNIONS
PUBLIQUES



UN REGISTRE DE
CONCERTATION



UN ESPACE DÉDIÉ SUR
LE SITE INTERNET



DES ARTICLES