

COMMUNE D'HENDAYE (64)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Révision n° 1 du P.L.U.

2 - P.A.D.D.
(Projet d'Aménagement et de
Développement Durable)

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Approuvé le
23 avril 2008	6 novembre 2008	23 novembre 2009	27 juillet 2010

SOMMAIRE

1 -LA VALORISATION DU CADRE DE VIE ET LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT HENDAYAIS

1-1. Paysage, architecture et ambiances urbaines

1-2. Protection des milieux naturels

2 -LA MAITRISE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS LE RESPECT DU TERRITOIRE

2-1. L'accueil résidentiel sur la commune

2-2. La préservation de l'emploi et développement de l'accueil
économique

2-3. Les équipements et déplacements

2-4. La sécurité et la santé publique

1 - LA VALORISATION DU CADRE DE VIE

ET LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT HENDAYAIS

La ville d'Hendaye exerce un attrait réel au sein de l'agglomération de Txingudi ou de la conurbation Bayonne-Saint Sébastien en raison de la qualité des paysages naturels et urbains rencontrés, et plus largement, d'un bon niveau de cadre de vie proposé

Cette qualité de cadre de vie est liée :

- à une densité et à des concentrations urbaines acceptables,
- à une bonne accessibilité inter-urbaines (topo, SNCF, bus) et intra-urbaine, la navette,
- à un contact privilégié aux espaces naturels de la baie et de l'océan,
- à l'existence d'une offre étendue d'activités, d'équipements et de services de proximité présents sur la ville comme au sein de l'agglomération de Txingudi,
- en favorisant la création de liaisons douces.

Tout en poursuivant un développement urbain mesuré, la commune s'engage à maintenir cette qualité et à remédier aux fragilités identifiées, à savoir :

- la concentration des services et des équipements de proximité autour de la baie, et leur relatif éloignement pour les habitants des quartiers hauts d'Hendaye,
- les difficultés de déplacements intra-urbains en période estivale en raison des fortes affluences vers la baie et les plages,
- les difficultés de déplacements dans l'espace de l'agglomération de Txingudi en raison de sa configuration spatiale (hanse de baie) et des fortes concentrations d'activités sur les territoires d'Irun et de Fontarrabie.

Par ailleurs, la commune s'engage à être particulièrement vigilante sur :

- la qualité des milieux et des paysages naturels, soumis à de fortes anthropies
- la préservation des paysages, des masses boisées, des éléments d'architecture et des ambiances urbaines qui forgent l'identité communale.

1.1 - PAYSAGE, ARCHITECTURE ET AMBIANCES URBAINES

Paysage, architecture et ambiances urbaines contribuent à la qualité du cadre de vie et forgent l'identité des lieux ; ils valent à Hendaye d'être une station touristique très prisée.

Des secteurs importants de la commune sont déjà soumis à des servitudes d'utilité publique comme le site classé de la Corniche Basque (site classé d'Abbadia) et le site inscrit d'Hendaye Plage, où permis de construire et autorisations de travaux sont systématiquement soumis à l'accord ou l'avis de l'Etat. Le P.L.U. prévoit d'autres dispositions complémentaires pour renforcer ces préservations.

□ Paysages

Les paysages sont tous très sensibles aux évolutions urbaines, et certains très exposés aux regards comme le paysage de la baie et de l'estuaire, méritent une attention particulière.

Le P.L.U. prévoit un ensemble de dispositions qui visent à maintenir l'équilibre actuel :

- maintien à l'état naturel et non-constructible des **trois collines** donnant sur la baie, Urrizti, Larrun, Saskoenea, ainsi que des points hauts de la commune, à l'arrière plan paysager (pointe de Marizabalenea),
- Des règles limitant les hauteurs de bâti en front de baie ou permettant d'harmoniser celles-ci, et des règles visant à préserver la **silhouette du centre ville** hendayais avec l'appel visuel de l'église St Vincent,
- Le **promontoire de Chacamarteguia** qui offre des vues dégagées sur l'ensemble de la baie sera ouvert aux publics
- sur les franges communales Est au contact de la grande coupure d'urbanisation de la Corniche, certains secteurs relèvent de la « **coupure d'urbanisation** » en application de la Loi Littoral et demeurer inconstructibles.
- Les espaces en culture ou en prairie relèvent de zones agricoles ou naturelles selon les cas pour assurer le maintien des paysages ouverts.

□ Architecture et monuments

Hendaye compte sur son territoire un nombre important d'éléments remarquables pour leur qualité architecturale ou qui recèlent une valeur historique et symbolique forte. Ces éléments sont inventoriés dans le cadre du P.L.U. et sont pris en compte par l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, qui les protégera de la démolition et encadrera les réalisations de travaux.

Le patrimoine architectural traditionnel de l'ancien village, le patrimoine balnéaire, les ensembles urbains cohérents seront protégés par la création d'une Z.P.P.A.U.P. et en complément par le P.L.U..

□ Ambiances urbaines

Les unités ou les ensembles bâtis d'intérêt pour la qualité des ambiances urbaines produites comme c'est le cas du **centre ville historique** ou du quartier d'**Hendaye-plage** font l'objet dans le P.L.U. de prescriptions spécifiques permettant de préserver leurs caractères: hauteurs de bâti, implantations et alignements, ...

Certains alignements d'arbres, ensembles végétaux et unités boisées qui participent pleinement à la création de ces ambiances et à la qualité du cadre de vie sont préservés par la réglementation attachée aux Espaces Boisés Classés.

Les espaces publics urbains et paysagers sont protégés, notamment le front végétal des constructions situées en recul et leurs clôtures (P.L.U. et ensuite Z.P.P.A.U.P.).

1.2 -PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

Outre les milieux naturels cités précédemment pour leur contribution paysagère (trois collines, franges communales est), d'autres espaces naturels sont l'objet d'une attention particulière pour leur richesse biologique : le domaine d'Abbadia, dans la continuité des politiques engagées, et la baie de Txingudi que l'on maintiendra en Espace Remarquable de la « Loi littoral ».

Les programmes d'assainissement et de régulation des eaux pluviales contribueront à régénérer les qualités biologiques de la baie.

2 - LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LE RESPECT DU TERRITOIRE

Hendaye et le bassin de Txingudi sont des territoires structurants de la conurbation Bayonne-Saint-Sébastien ; ils participent à son dynamisme et sont garants de la diversité urbaine rencontrée sur cet ensemble côtier.

Hendaye fait siennes les préoccupations d'accueil résidentiel et d'accueil économique qui s'expriment à l'échelle de ce territoire transfrontalier, et plus particulièrement celles énoncées dans le «SCOT Sud-Pays Basque». Ces préoccupations peuvent ainsi se résumer :

- une forte pression urbaine, des prix très élevés du foncier à bâtir et de l'immobilier, et une difficulté généralisée, pour les habitants comme pour les actifs nouveaux arrivants, à pouvoir se loger dans des conditions satisfaisantes,
- un souci de maintien des emplois existants et une nécessité de diversifier des activités qui, au nord de la Bidassoa, se spécialisent dans les secteurs liés à l'accueil résidentiel et touristique (cf. le diagnostic du SCOT Sud Pays Basque).

Un certain nombre de contraintes doivent néanmoins être prises en compte : la faible superficie communale, la présence de milieux naturels très sensibles, des difficultés de déplacements croissantes, la nécessité d'assurer une offre de services et d'équipements de qualité.

Dès lors, la poursuite d'un développement urbain sur cet espace ne peut s'envisager que de manière très qualitative, en accord avec l'environnement, par renouvellement du tissu existant et par des extensions mesurées de l'urbanisation sur les derniers secteurs urbanisables de la commune.

2-1. L'ACCUEIL RÉSIDENTIEL SUR LA COMMUNE

L'objectif d'accueil de nouveaux habitants affichés par la commune est d'environ 3000 habitants dans les 15 ans à venir.

□ Par la mise en valeur de l'ensemble urbain, la réhabilitation et la mise aux normes des logements

Le tissu hendayais offre de nombreuses possibilités de mise en valeur du tissu urbain des années 50, où des formes et des densités en accord avec un caractère de centre-ville peuvent être confortées (modification du zonage urbain),

Une démarche de renouvellement urbain est déjà engagée avec le projet Zubietan de couverture de la voie ferrée entre les deux ponts du centre ville, destiné à l'accueil de logements, d'un hôtel et de commerces en rez-de-chaussée. Ce projet s'inscrit dans une action plus large visant la revitalisation des activités commerciales de manière à ce qu'elles cohabitent bien avec la vie du centre-ville historique.

□ Par l'extension urbaine

Le territoire communal, presque entièrement urbanisé sur les parties non protégées par la loi littorale, n'offre que peu de possibilités d'extensions nouvelles.

Tout en respectant les contextes paysagers et physiques et tout en veillant au maintien des grands équilibres naturels, quelques derniers secteurs restent toutefois mobilisables sur les hauteurs de la ville, au sein du tissu urbain, il subsiste des emprises foncières non construites totalisant une surface d'environ 7 ha.

□ Par la mixité sociale

En conformité avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, réformée par la loi Urbanisme et Habitat de 2003, la commune d'Hendaye entend veiller à la mixité sociale de la ville, et par là, souhaite promouvoir toutes les formes d'habitats qui rendraient cette mixité possible. Bien que non assujettie à l'obligation de comporter 20 % de logements sociaux conventionnés au sein de son parc de résidences principales¹, la commune opte toutefois pour cet objectif.

Le P.L.H. adopté le 8 octobre 2009 pour une durée de 6 ans, prévoit une production de 262 logements sociaux sur le territoire d'Hendaye. Le PLU assurera à terme la possibilité de produire près de 677 locatifs sociaux (renouvellement non compté).

A cet effet le P.L.U. intègre l'obligation de réaliser un fort pourcentage de logements sociaux dans les zones à urbaniser (50%) et un pourcentage 30% sur tout le territoire, dans des conditions fixées au règlement. De plus des opérations ponctuelles destinées aux seuls logements aidés peuvent être engagées suivant les opportunités.

2.2 - PRÉSERVATION DE L'EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT DE L'ACCUEIL ÉCONOMIQUE

En suivant le principe de mixité des fonctions urbaines promu par le Code de l'Urbanisme, l'équilibre entre activités économiques et accueil résidentiel doit être recherché sur la commune.

En raison des faibles disponibilités foncières, l'accueil des activités doit aussi être maîtrisé et s'effectuer dans un souci d'économie d'espace.

La zone des Joncaux

Avec la zone des Joncaux, Hendaye dispose d'une importante zone d'activité particulièrement bien desservie par les infrastructures de transports, et orientée dans l'accueil d'entreprises industrielles, dont certaines sont très dynamiques et très pourvoyeuses d'emplois.

Une tendance à de nouvelles occupations tertiaires est néanmoins à l'œuvre, portée par des programmes récents, tels que le Centre d'Entreprise inauguré courant 2004 et le centre médical en 2008. Le contexte urbain très attractif dans lequel s'inscrit cette zone incite à ce renouvellement et à la promotion d'une occupation mixte des Joncaux, à la fois industrielle et tertiaire.

Préserver les activités hospitalières

Les activités des établissements du Nid Marin et de l'Hélio Marin génèrent un nombre d'emplois importants sur la ville, qu'il convient de préserver. Un zonage UH, particulier à ces secteurs, auquel est rattaché l'emprise des Flots, est créé dans ce PLU afin d'assurer le maintien, voire le développement des activités de santé.

- La revitalisation des activités commerciales du centre historique d'Hendaye est une autre priorité de la commune.

La ville entend activer l'ensemble des leviers susceptibles de réanimer ces activités :

- renforcer la présence des résidents permanents en centre ville et à ses abords,
- renforcer les synergies commerciales entre le centre ancien, le quartier des Allées et la gare en renforçant les liens entre les quartiers,
- inscrire le centre historique dans le réseau des principaux lieux centraux de l'agglomération Txingudi : projet d'hôtel dans l'immeuble « entre deux ponts », ouverture d'un espace ludique sur les halles, développement des navettes fluviales, aménagement du chemin de la baie,
- requalifier les espaces publics, le boulevard De Gaulle, et l'avenue d'Espagne,
- **Le maintien des activités économiques en rez de chaussées d'immeubles et la continuité du tissu commercial et artisanal,**
- **La recherche d'une offre de stationnement adaptée**

- Le développement des activités portuaires liées à la pêche et à la plaisance

Au plan des activités touristiques, à la suite au Contrat de Station préparé au cours de ces dernières années et dans la continuité des réalisations de Sokoburu, la commune entend impulser une nouvelle politique qui prévoit notamment de favoriser le développement des activités nautiques et d'affirmer la place de la ville et de Txingudi dans ce secteur des loisirs.

L'entreprise Tribord, porteuse de cette image de nautisme, est déjà installée au port d'Hendaye.

Dans le respect des activités traditionnelles liées à la pêche, la commune envisage en outre:

- -le développement de la plaisance et de tous leurs services connexes,
- -le développement des activités de découverte des milieux naturels de la baie et de la corniche : chemin de la baie, centre d'initiation à l'environnement d'Asporrotxipi,
- -le maintien de la plupart des secteurs de camping, et le développement de l'accueil hôtelier sur la ville, en lien avec ces nouvelles fréquentations et celles suscitées par le parc d'exposition FICOBA.

La collectivité veillera à ce que cette politique touristique ne porte pas préjudice à l'installation des populations permanentes sur la commune, notamment des jeunes familles, et ce, par la mise en œuvre de la politique d'accueil résidentiel et de logements sociaux précédemment évoquée.

2.3 -EQUIPEMENTS ET DÉPLACEMENTS

□ Un renforcement des services marchands et des équipements de proximité (schéma 3)

Ce renforcement envisagé pour les parties hautes de la commune s'avère d'autant plus nécessaire que le Plan Local d'Urbanisme prévoit à terme un développement résidentiel de ces secteurs (cf. chapitre précédent, accueil résidentiel).

En conséquence :

- des emplacements réservés sont disposés pour l'amélioration de la circulation du boulevard de l'Empereur, au droit du carrefour de la route d'Orio,
- **le développement des liaisons douces doit être promu à chaque opportunité (déplacement vélos, notamment en ville balnéaire, cheminements piétons)**

□ Désengorger la baie et le front de mer (schéma 4)

Par ailleurs, la commune s'engage à mettre en œuvre un ensemble de mesures visant à désengorger les axes de la baie et du front de mer, saturés par le trafic automobile en période d'été :

- - à court/moyen termes, l'aménagement d'un chemin de la baie à usage piéton et cyclable. Ce circuit sera complété d'une piste cyclable sécurisée sur le boulevard de l'Empereur et le boulevard de la Mer,
- La mise en œuvre de la navette gratuite,
- - à moyen/long termes, l'aménagement de parkings relais aux entrées de villes (secteurs de la gare SNCF) et d'une aire de stationnement naturelle et saisonnière (à proximité du domaine d'Abbadia) pour encourager le report des automobilistes sur le réseau de transport public ou le réseau de circulation douce,

□ L'amélioration des conditions d'accès à la rive gauche de la Bidassoa

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par l'amélioration des conditions d'accès à la rive gauche de la Bidassoa, complémentaire de l'espace hendayais en termes de services et d'équipements à la population, ou d'emplois.

2.4 - SÉCURITE ET SANTE PUBLIQUE

Les conditions de sécurité et de santé publique seront renforcées. Y contribueront prochainement, les programmes importants :

- les ouvrages d'assainissement cités précédemment avec des équipements d'épuration plus performants,
- les nouveaux forages sur la Bidassoa ouverts en 2004, qui ont augmenté de 7000m³ jours les possibilités d'alimentation journalière en eau potable,
- l'amélioration du dispositif de collecte et de traitement des ordures ménagères dans le cadre d'un programme porté par le Consorcio de Txingudi qui assurera un recyclage des ordures ménagères et des déchets industriels banaux de l'ordre de 41 %.
- la réalisation de bassins de rétention pour faire face aux risques d'inondations dans les secteurs de Mentaberry, les Joncaux et les bas quartiers d'Hendaye. Un premier bassin de 1000 m² a déjà été aménagé sur Hendaye, deux autres seront réalisés sur la commune d'Urrugne et un quatrième dans le secteur d'Orio, à la charnière entre les deux communes.