Avis à la CAPB avant approbation de la révision générale du PLU d'Hendaye

Communauté PAYS BASQUE EUSKAL Elkargoa

▸ Le 17 février 2020

APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLU D'HENDAYE

Eléments de procédure

Procédure lancée par délibération du Conseil Municipal en date du **30 septembre 2014**

Débat projet d'aménagement et de développement durable en Conseil Communautaire en date du **14 avril 2018**

Arrêt du projet en Conseil Communautaire en date du **29 juin 2019**

Bureau d'études : Citadia Conseil / Even Conseil

APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLU D'HENDAYE

Avis reçus :

- TEREGA (transport Gaz) : **9 juillet 2019** / RTE (transport Haute Tension): **22 août 2019** / INAO(Institut National de l'Origine et de la Qualité) : **2 octobre 2019**
- SCoT : **12 septembre 2019**
- Département : **26 septembre 2019**
- Chambre d'Agriculture : **2 octobre 2019**
- MRAE(Mission Régionale d'Autorité Environnementale) : **2 octobre 2019**
- CDPENAF(Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) : **4 octobre 2019**
- Etat : **9 octobre 2019**
- CDNPS(Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites) : **10 octobre 2019**

Enquête publique : **du 25 novembre 2019 au 27 décembre 2019** (Jean-Claude LOSTE)

APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLU D'HENDAYE

Objectifs initiaux de la révision

- Organiser le développement de la ville à partir des grands projets économiques et urbains du territoire dans une perspective d'**aménagement équilibré et durable**, et encadrer le développement urbain afin d'éviter un mitage du territoire ;

- Conforter l'**attractivité économique** de la ville par une offre d'accueil aux entreprises ;

- Développer une **Ville accueillante, solidaire, équilibrée**, pour répondre aux besoins de tous ses habitants et créer les conditions de production de logements économes d'espaces ;

- Promouvoir un **cadre de vie** qui protège et met en valeur le patrimoine, tant architectural que naturel, et qui développe des initiatives visant à maîtriser la consommation d'énergie et à limiter les émissions de gaz à effet de serre ;

- Adapter le zonage et le règlement à la topographie par **la régulation des volumes constructibles ;**

Objectifs initiaux de la révision

- Localiser et qualifier les potentiels de logements (réhabilitation, densification, neuf, …) pour **maîtriser le développement dans le respect de la densification existante** ;

- Maîtriser la **qualité urbaine et paysagère des constructions** et des projets d'aménagement ;

- Accompagner le **maintien et l'évolution des quartiers identitaires** de la commune ;

- Favoriser le développement des services, commerces et équipements dans une **réflexion sur les mobilités douces et alternatives**, et les stationnements en tenant compte de la topographie et de la réalité du territoire ;

- Protéger et mettre en valeur les **espaces agricoles et forestiers** ainsi que les **milieux et paysages naturels**.

Principes fondamentaux du projet :

- Engager une **politique qualitative en termes de développement urbain**, de manière à **préserver l'identité** de la commune par un travail sur la **densification urbaine** en lien avec les dispositions de la Loi ALUR, avec le souhait d'**être économe en foncier**, de **travailler aux coutures urbaines** et d'optimiser les choix au regard des équipements publics existants et leur accessibilité/adaptabilité.

- **Maîtriser et organiser le développement urbain** communal en étant attentif à la préservation des richesses naturelles et agricoles du territoire et à la gestion de ces espaces.

Rappel des objectifs chiffrés à l'horizon de 10 ans (Période 2018 → 2028)

- Une densité moyenne constatée ces dernières années très forte difficile à dépasser (env. 90 logts/ha) mais une consommation projetée de 1,5ha par an à l'horizon 2030 contre 2,5 par an sur la période 2000-2018). Une densité moyenne maximale projetée de 80 logts/ha.

- Environ 1600-1700 logements possibles au sein des zones constructibles du PLU, toutes en zone urbaine (suppression des zones à urbaniser dans le cadre de cette révision), soit environ 20 hectares de disponibles : env. 10 ha cadrés par 7 OAP à vocation d'habitat et env. 10 ha diffus au sein des espaces bâtis (densification / division / renouvellement urbain)

- Soit maximum env. 3000 habitants supplémentaires possibles depuis le dernier recensement connu (16 484 au 1er janvier 2017)

- Hypothèse maximale 20 000 habitants

Prise en compte avis PPA 1,

Aucune remarque issue des PPA ne remet en cause l'économie générale du projet et les fondements de celui-ci.

Illustration des principales modifications

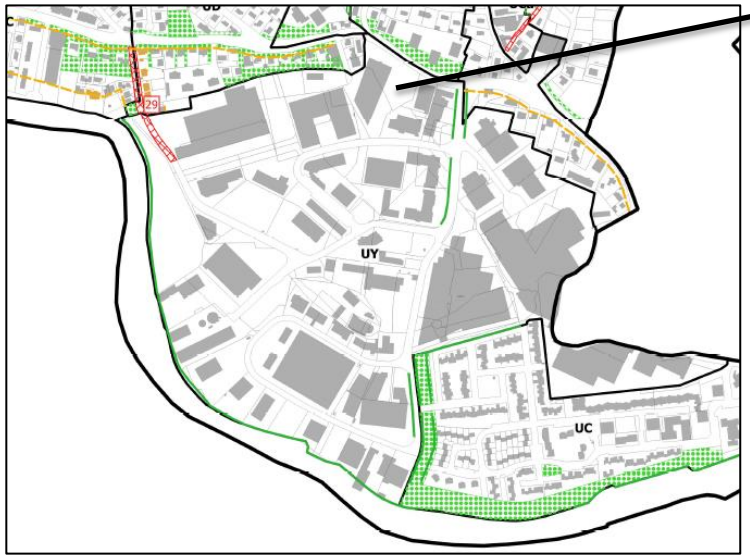
Sans remise en cause de l'économie générale du plan (pas d'augmentation des surfaces constructibles), respect de la loi littoral, compatibilité avec le SCoT Sud Pays Basque, **le rapport de présentation est complété :**

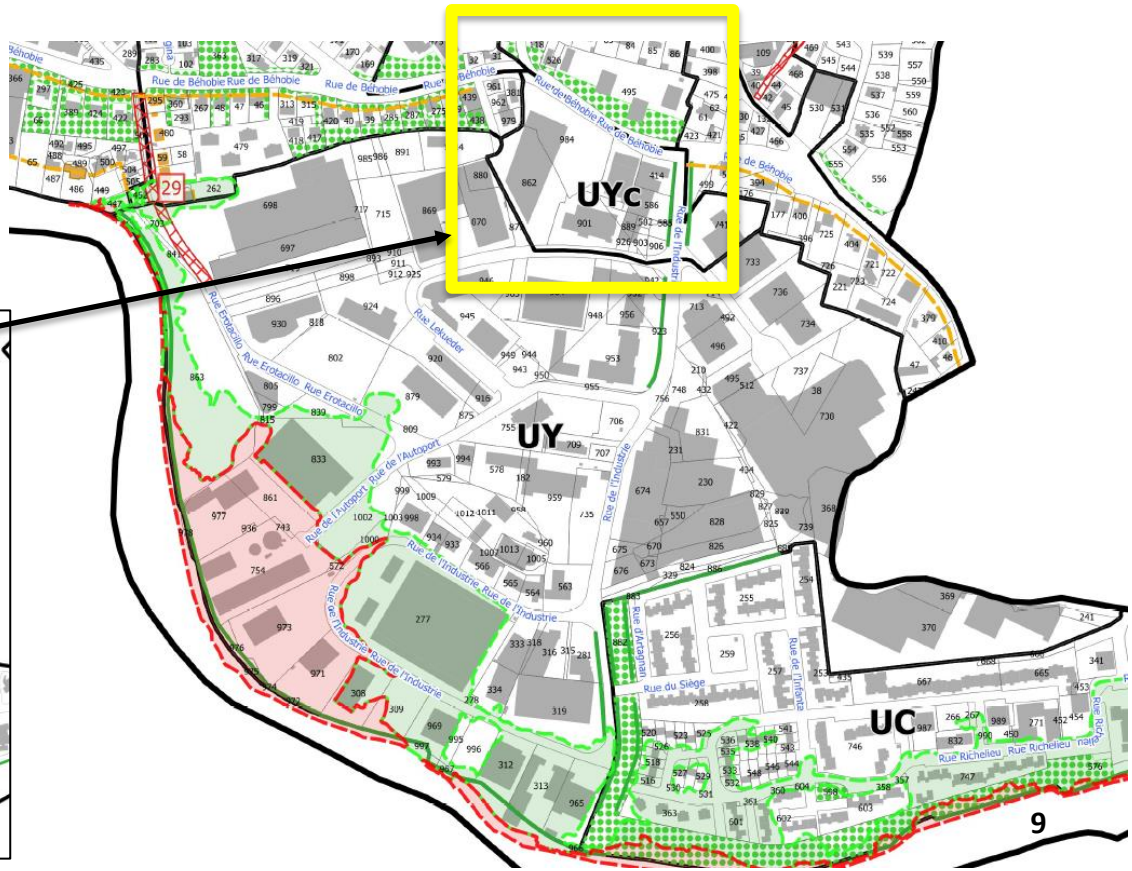
- **Sur le volet littoral** afin de :
  - davantage justifier les choix règlementaires retenus et notamment de l'évolution du classement des espaces naturels remarquables entre PLU 2010 et PLU 2020,
  - intégrer les dispositions du nouvel article R121-5 (autorisations possible en espaces NER),
  - ajuster de la bande littorale inconstructible,
  - exposer la capacité d'accueil du territoire
- **Sur l'exposé des perspectives chiffrées** (scénario retenu / croissance démographique / modération de la consommation des espaces NAF et potentiel de densification évalué)

APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLU D'HENDAYE

Prise en compte des avis PPA 2,
Illustration des principales modifications

Prise en compte avis SCoT
Création d'un secteur UYc aux Joncaux autorisant les commerces de plus de 300m² de surface de vente





APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLU D'HENDAYE

Prise en compte des observations lors de l'enquête publique

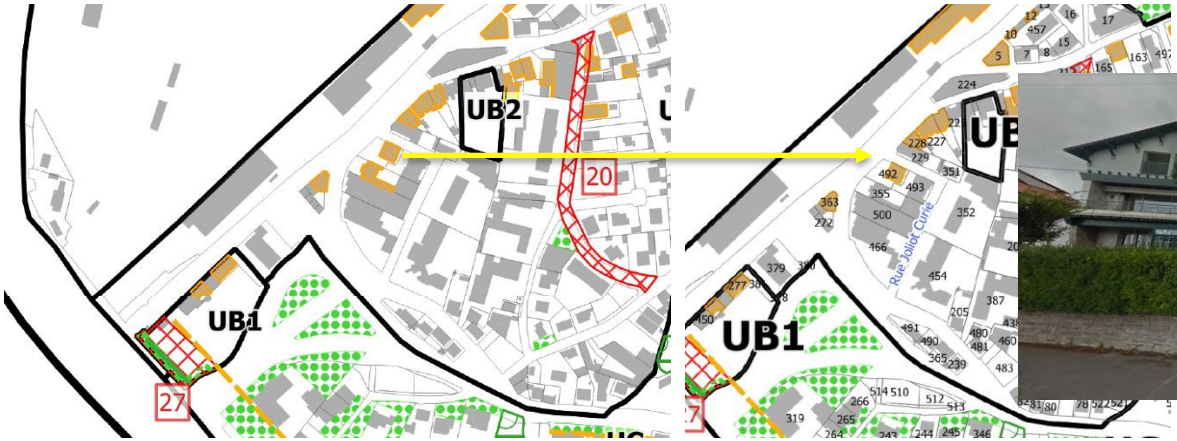
A l'issue de l'enquête publique, Monsieur le Commissaire Enquêteur a émis un **avis favorable** assorti d'une recommandation portant sur une amélioration de la lisibilité du plan de zonage.

5 remarques sur 62 ont fait d'objet d'adaptations

Suppression de la servitude liée à la protection des espaces bâtis

14			De La Fuente Maria Blanca	6	Conteste le classement de sa maison en « Elément du patrimoine bâti à protéger » déjà dévalorisée depuis la construction de l'immeuble voisin et demande la suppression de cette servitude.	Le classement en élément du patrimoine bâti à protéger permet la réhabilitation et le réaménagement de la construction, la seule contrainte est de conserver les éléments structurants et caractéristiques de la bâtisse, qui participe à la préservation du patrimoine bâti et historique de la commune. Néanmoins, au regard de l'évolution du cadre bâti (perdant en qualité ces dernières années) dans lequel est inséré cette bâtisse, sa valorisation parait complexe. La conservation de la servitude pourra être réinterrogée.

➢ **Il a été convenu de supprimer la servitude au titre de la protection du patrimoine bâti.**



Prise en compte des observations du public lors de l'enquête publique

Illustration des modifications

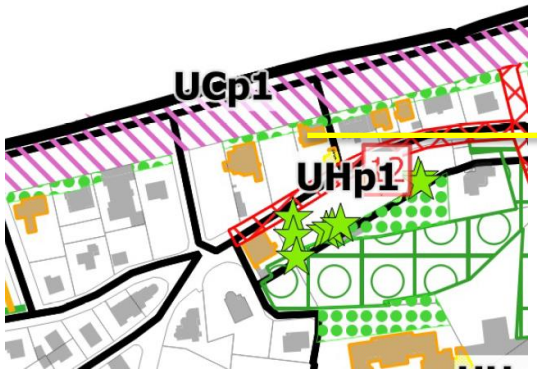
38			APHP Assistance Publique Hôpitaux de Paris	5	Demande la révision de l'OAP de Candite/Orio qui s'écarte de l'étude de faisabilité qui a recueilli l'accord de la ville. Apporte les précisions sur les changements souhaités, notamment en matière de densité et d'accès.	L'OAP a été travaillée tout au long des études avec le porteur de projet pour permettre une bonne intégration du bâti dans le quartier. Après nouvel échange avec celui-ci, la construction d'environ 20 logements supplémentaires est souhaité. L'économie générale du projet ne sera pas remise en cause et cette augmentation participera un peu plus à la diversification du parc et la réalisation de logements locatifs sociaux. Les modifications demandées pourront être apportées au dossier d'approbation.

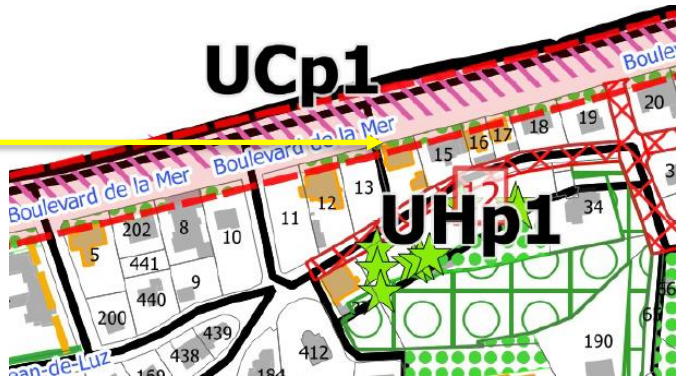
- Vocation à usage résidentiel : création d'environ **120 logements au total** sur les deux opérations sous forme de logements individuels non groupés, de logements individuels groupés et de petits logements collectifs.
- ….
- Les accès de la future plateforme d'échange de bus devront se faire exclusivement dans la rue de Domingoenia et non dans le giratoire

Prise en compte des observations du public lors de l'enquête publique

Illustration des modifications

De La Portelière Jean Sandrolini Pierre Yves Pour l'association « Le Foyer Rural » Gremillet Karl, propriétaire	1	Déposent deux plans annotés concernant les modifications demandées de l'OAP « Les Flots ». Cf observation RD27 : lettre et annexes La demande développée par M. Gremillet, propriétaire, se développe en 4 observations : Observation n°1 : demande d'adapter le zonage en adéquation avec les plans présentés lors de la Réunion Publique d'Avril 2019 : Passer la parcelle AT14 de UCp1 en zone UC (l'OAP Les Flots concerne les parcelles AT11, AT12 et AT13) Observation N°2 : demande de rajout à l'article UC2 en secteur UCp1, pour permettre l'hébergement du personnel et des saisonniers Observation N°3 : demande d'autoriser en UCp1 une hauteur de bâtiments en R+2+C. Observation N°4 : Signale deux erreurs à corriger aux articles du règlement UC9 et UC10 du fait qu'il n'existe plus de zone UCh.	Conserver les parcelles AT11 à AT13 à destination d'un hôtel sur une surface de 2600 m² (2300 au PLU 2010) assure la faisabilité de l'opération < modification de zonage acceptée La parcelle AT14, où il est souhaité une réhabilitation en nouveau logement peut ainsi être réintégrée à la zone UCp. La collectivité rappelle que sur l'ensemble du secteur, les aménagement, extensions des bâtiments existants, voire nouveaux bâtiments édifiés, devront respecter les gabarits des îlots limitrophes et respecter ainsi l'enjeu d'urbanisation limitée en espaces proches du rivage. Les erreurs matérielles soulevées (UCh/UCp1) ont été corrigées





Prise en compte des observations du public lors de l'enquête publique

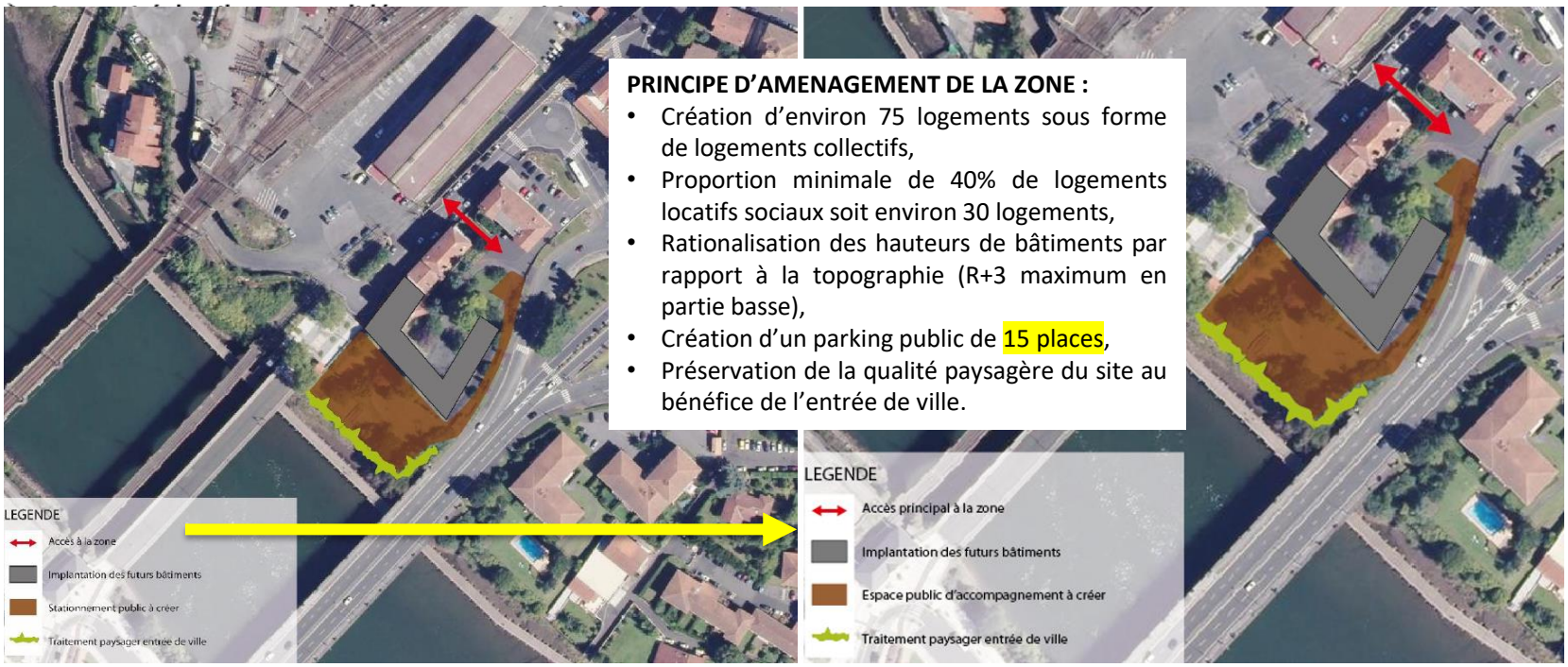
Illustration des modifications

39	6		Berra Philippe ancien Hôtel Santiago Delpech Catherine Ancien Hôtel Santiago	6	Demande une redéfinition du zonage. Voir également l'observation RD6	L'hôtel en lui-même peut être restructuré en logement. Néanmoins, au regard du profil de la rue Santiago et des bâtis présents sur le front de rue, il peut être proposé d'intégrer à la zone UB le front de rue pour permettre à minima de reconstruire dans les mêmes gabarits et d'étendre la zone de renouvellement urbain à proximité de la gare.

Prise en compte des observations du public lors de l'enquête publique

Illustration des modifications

	11		Doux Geoffrey	6	Propose une modification de l'OAP « Avenue d'Espagne -Pont international ».	S'il semble possible de modifier les attentes en matière de stationnement public compte tenu de l'environnement du secteur (possibilités de stationnement côté voie ferrée), il semble difficile de revoir les hauteurs comme le demande le pétitionnaire. La hauteur demandée est très (trop) importante. Dans le cas présent il est donc proposé de réduire de 50 à 15 la création d'espaces de stationnement ouverte au public.



APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLU D'HENDAYE

Bilan de l'évolution des zones > PLU en vigueur > approbation

Principaux types de zones			
Zones	PLU en vigueur	PLU révisé en 2020	Evolution
Zones U	547,2 ha	552,4 ha	+ 5,2 ha
Zones AU	12,6 ha	--	- 12,6 ha
Zones A	38 ha	55,9 ha	+ 17,9 ha
Zones N	437,8 ha	392 ha	- 45,8 ha
Total	1035,6 ha	1000,3 ha	- 35,3 ha

Les évolutions notables :

1 : Passage d'une portion de zone N en zone U : cimetière et ses abords (environ 5 ha)

2 : Passage des zones AU (supprimées) en zone A (environ 12 ha)

3 : Diminution de la superficie totale de zone N, expliquée par la non concordance entre les limites communales utilisées dans le zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé (environ 33 ha en zone maritime)

4 : Passage d'une zone N en zone A (secteur constitué de terres agricoles et de quelques boisements)