



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'HASPARREN

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Projet pour saisine de l'Autorité Environnementale pour examen au cas par cas au titre des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme.

B – Rapport de présentation



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P. 609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.territoires-urbanisme@apgl64.fr



PROJET

TABLE DES MATIERES

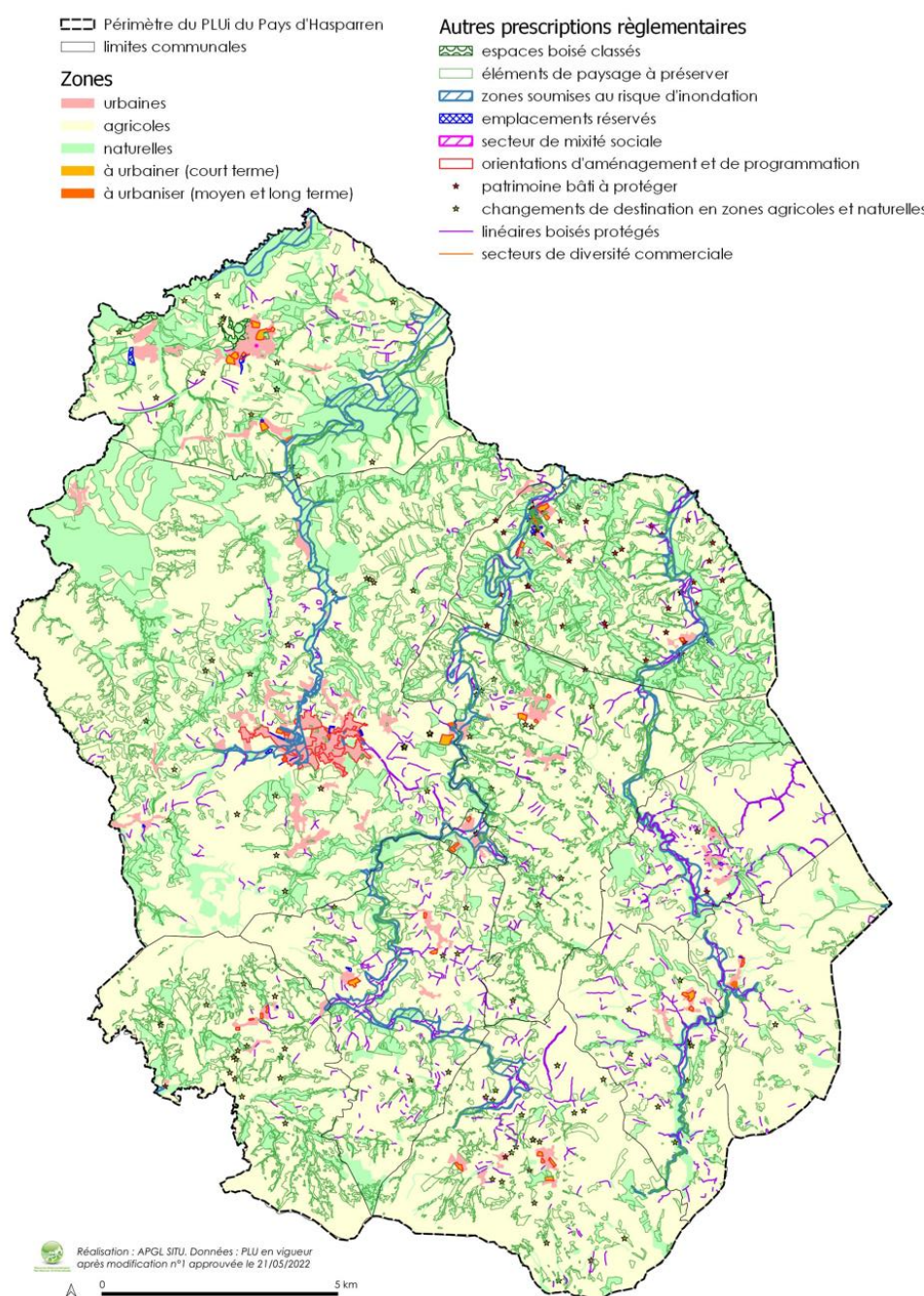
TABLE DES MATIERES	2
1. PREAMBULE.....	3
2.1 Le plan local d'urbanisme intercommunal du pays d'Hasparren.....	3
2.2 Les objets de la modification simplifiée n°2 du PLUi	4
2. L'EXPOSE DES MOTIFS	6
2.1. Modifier l'OAP Arteeta	8
2.1.1 Objectifs de l'aménagement :.....	8
2.1.2 Principes d'aménagement	9
2.1.3 Schéma	12
2.2. Modifier les dispositions de l'article 1.1 relatif à l'interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	12
2.3. Modifier les dispositions de l'article 2.1 relatif à la volumétrie et implantation des constructions en zone 1AU.....	13
2.4. Modifier les dispositions de l'article 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et urbaine en zone 1AU	13
2.5. Synthèse des pièces du PLUi à modifier	13
3. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	14

1. PREAMBULE

2.1 Le plan local d'urbanisme intercommunal du pays d'Hasparren

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Hasparren a été approuvé le 22 février 2020 par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB).

Ce document d'urbanisme couvre 11 communes : Briscous, Hasparren, La Bastide-Clairence, Ayherre, Bonloc, Mendionde, Macaye, Hélette, Saint-Esteben, Isturits, Saint-Martin-d'Arbéroue. Le territoire concerné représente une superficie d'environ 269 km² et une population de 16 323 habitants en 2020.



Le plan de zonage réglementaire du PLUi en vigueur après approbation de la modification n°1 le 21/05/2022. Source : APGL, SITU.

Le PLUi a fait l'objet d'une première modification de droit commun, approuvée le 21 mai 2022. Cette modification avait notamment pour objets de :

- supprimer et modifier des OAP,
- réduire des zones 1AU,
- faire évoluer les règles de mixité sociale,
- supprimer un emplacement réservé,
- faire évoluer la délimitation de zones urbaines,
- apporter des ajustements réglementaires au règlement écrit,
- ajouter des définitions dans le lexique,
- corriger des erreurs matérielles.

Il a également fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 15 juin 2024. Cette modification avait pour objets de :

- supprimer la dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme (CU) dans les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY ;
- revoir la règle concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives dans les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY ;
- revoir la règle du stationnement concernant les bâtiments à vocation économique dans les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY ;
- corriger une erreur matérielle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives dans la zone agricole.

2.2 Les objets de la modification simplifiée n°2 du PLUi

Aujourd'hui, la CAPB souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme. Ces changements ont pour objet de :

- modifier l'OAP « Arteeta », ses objectifs, schéma et principes d'aménagement ;
- revoir la règle relative à l'emprise au sol des constructions dans la zone 1AU – uniquement pour l'OAP Arteeta ;
- revoir la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans la zone 1AU – uniquement pour l'OAP Arteeta.

Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du C.U.. En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLUi en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

De plus, l'évolution du document peut être effectuée selon la procédure simplifiée telle qu'elle est définie aux articles L.153-45 et suivants du C.U., les modifications à apporter au PLUi ne réduisant pas une zone urbaine ou à urbaniser, ni les possibilités de construire prévues dans une zone, ou ne majorant pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLUi.

La CAPB étant compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », c'est donc à l'initiative du Président de la CAPB que la présente procédure de modification simplifiée n°2 est engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du C.U.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi du Pays d'Hasparren a ainsi été lancée par décision du Président de la CAPB le 21 mars 2024.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du C.U., ce projet de modification simplifiée doit faire l'objet d'un examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement. Celle-ci est jointe au présent dossier.

Outre le présent rapport de présentation (document B), le dossier de modification simplifiée comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLUi en vigueur (document C) et des pièces annexes (document D).

2. L'EXPOSE DES MOTIFS

La modification simplifiée n°2 a pour objectif de modifier l'OAP Arteeta ainsi que le règlement d'urbanisme de la zone 1AU – plus particulièrement du secteur 1AUh - afin d'adapter le PLUi du Pays d'Hasparren au projet d'aménagement porté par la collectivité sur ce secteur à urbaniser.

Les zones 1AU délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, et qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les secteurs 1AUh correspondent aux secteurs de la commune d'Hasparren.

L'enjeu du projet est d'ancrer les principes de performance environnementale et de lutte contre le changement climatique de façon concrète dans l'urbanisation du secteur à urbaniser Arteeta. Aussi, les recommandations du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) en matière de logement / urbanisme / construction sont considérées dans le projet. Celui-ci a ainsi pour ambition de produire du bâti soucieux des enjeux environnementaux, tant dans ses techniques de construction que dans les modes d'habiter et de vivre qu'il propose. Il s'inscrit pleinement dans une démarche de lutte contre l'artificialisation des sols et le changement climatique.

En termes de modalités de mise en œuvre, le projet vise la création, sur ce secteur Arteeta, de grandes toitures végétalisées collectives en dessous desquelles des volumes à construire seront mis à disposition, pour du logement collectif, du logement participatif, de la colocation ou encore des espaces libres. Les photographies ci-dessous illustrent ce à quoi le projet tend à ressembler.



Inspirations du projet



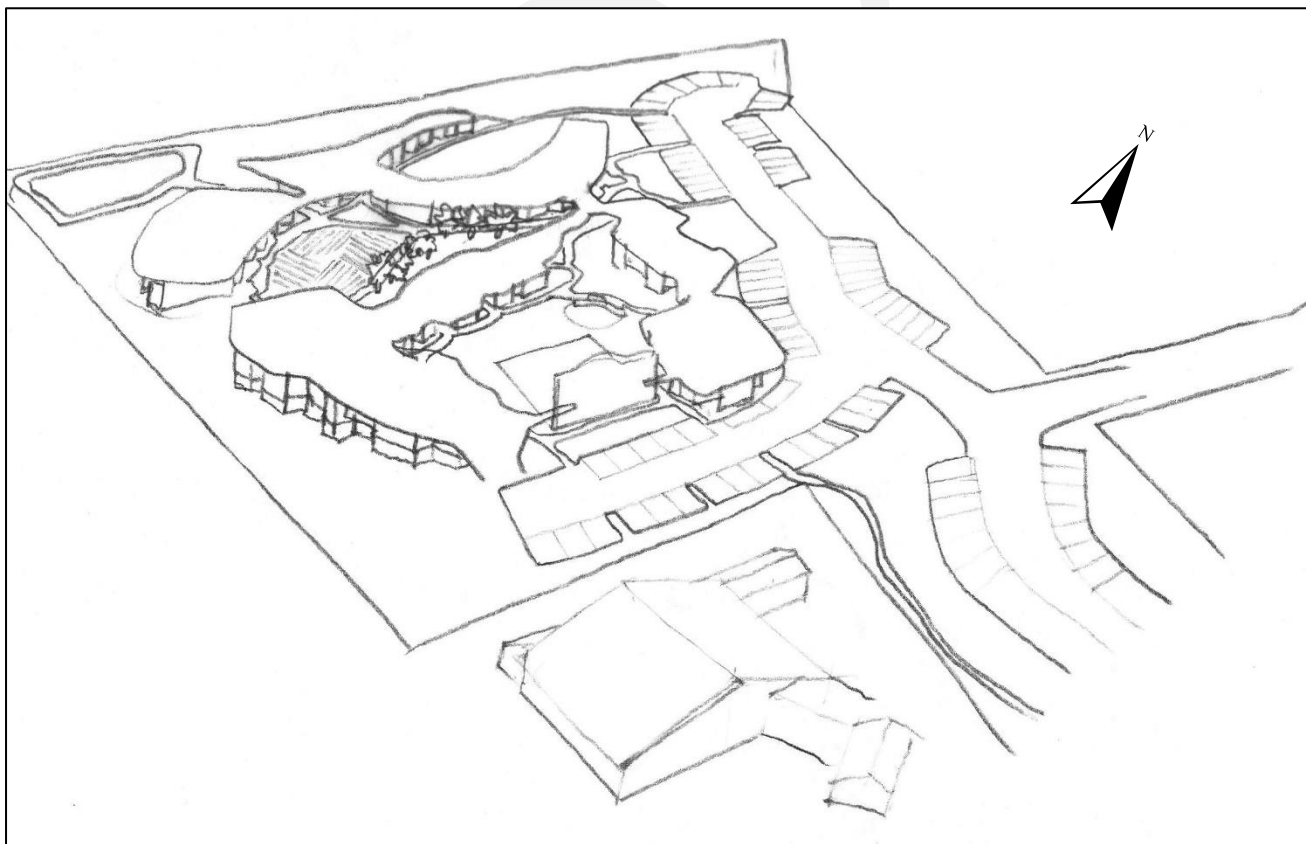
Il sera recommandé aux constructeurs et résidents d'utiliser des matériaux biosourcés, locaux ou encore de récupération pour leurs constructions, et d'éviter au maximum les produits industriellement transformés.

Les économies d'énergie, l'isolation naturelle (pour éviter au plus possible le chauffage et la climatisation) et la ventilation par le sol seront au cœur du projet : les techniques de construction low-tech et naturelles seront encouragées, comme par exemple la perspiration des murs (propriété d'une paroi à laisser passer l'humidité à travers son épaisseur et à la laisser s'évaporer lorsqu'elle arrive de l'autre côté). Les toitures collectives seront quant à elles proches du sol, voire semi-enterrées, végétalisées et pourront faire office de terrasse. Elles reposeront sur des fondations sur plots ou pieux.

Le projet accorde également une importance particulière aux densités, ainsi qu'à la taille et à la typologie des logements. Il a pour ambition d'augmenter la densité de 40 - 50 logts/ha dans la version actuellement en vigueur du PLU, à 40 - 55 logts/ha. Les surfaces de plancher moyennes des appartements seront aussi réduites, dans un souci de maximisation et rationalisation de l'utilisation des sols au profit d'espaces partagés et mutualisés. Ces derniers occupent une place prépondérante dans le projet, le lieu disposant de plusieurs espaces collectifs et de services communs.

Le quartier pourra disposer de plusieurs espaces collectifs (coworking, laverie, atelier de construction et mécanique, etc.) et de services communs (barbecue, fronton, espaces extérieurs et jardins, etc.).

Enfin, le fronton sera le principal équipement public, situé au cœur du quartier et faisant office de point de rencontre. Une place et des espaces verts publics seront également aménagés sur le quartier.



Croquis en perspective du projet

2.1. MODIFIER L'OAP ARTEETA



Localisation du projet vis-à-vis du centre-ville d'Hasparren

Afin de pouvoir accueillir le projet présenté ci-dessus, la collectivité souhaite faire évoluer l'OAP Arteeta, et mettre à jour ses objectifs, principes schéma d'aménagement.

La modification simplifiée n°2 du PLU prévoit de soustraire le secteur 1AUh correspondant à l'OAP Arteeta aux règles d'emprise au sol et de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qui seront plutôt traduites dans l'OAP, via ses principes d'aménagement. L'objectif est d'encourager les formes architecturales et les modes de construction prenant en compte les enjeux environnementaux et climatiques que connaît le territoire.

2.1.1 **OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT :**

Les objectifs de l'aménagement déjà inscrits dans la version actuellement en vigueur du PLU seront conservés mais complétés au regard du nouveau projet d'aménagement envisagé sur le site : le secteur sera aménagé de sorte à créer de grandes toitures végétalisées collectives, en dessous desquelles des volumes à construire seront mis à disposition. L'aménagement du secteur et ses constructions viseront à atteindre une performance environnementale accrue.

2.1.2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine :

L'OAP conservera la notion de gradation de la densité entre la partie Est, plus dense en habitat collectif, et la partie Ouest, avec quelques logements individuels en lots libres, afin d'assurer la transition entre espaces urbain et agricole. Le principe d'aménagement d'un espace public sera conforté par le nouveau projet.

Cependant, l'OAP ne prévoit plus une organisation des constructions autour du réseau viaire. Celles-ci seront plutôt organisées en îlots, avec des espaces verts publics en leur cœur, et maillées de cheminements doux. Les voies nouvellement créées et les espaces de stationnement seront contraints et regroupés au nord du secteur.

Le principe de toiture végétalisée collective est aussi rappelé dans cette section : le secteur sera aménagé de sorte que de grandes toitures végétalisées collectives soient installées, en dessous desquelles les volumes à construire seront mis à disposition.

Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère :

Cette section sera ajoutée à l'OAP pour traduire les attendus et ambitions du projet en termes de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère sur les futurs bâtiments. Diverses recommandations en matière de méthodes de construction et de matériaux à favoriser ou encore d'organisation du bâti sont inscrits dans l'OAP :

- Les toitures collectives seront végétalisées. Celles-ci seront proches du sol et pourront être semi-enterrées. Des puits de jours pourront être aménagés. L'aménagement de toitures multiformes cherchera à favoriser la création d'interstices.
- Le site disposera de plusieurs espaces collectifs (coworking, laverie, atelier construction, etc.) et de services communs (jardins, barbecue, four à pain, fronton, etc.).
- Le projet visera la réduction et l'optimisation de la surface habitable par habitant. En outre, l'agencement, l'organisation et l'architecture des volumes chercheront à assurer diverses possibilités d'aménagement et une certaine réversibilité.
- Le projet encouragera les constructions fortement isolées ne nécessitant pas de système de chauffage ni de refroidissement.
- Il sera recommandé de disposer d'un vide sanitaire favorisant les transformations à long terme et l'infiltration des eaux pluviales sous les constructions, et limitant les risques liés aux problèmes d'humidité, de fuite du réseau d'eau.
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux ou encore de récupération est encouragée. Les méthodes et techniques de construction low-tech et naturelles sera à favoriser.

Le projet cherchera en outre la création d'équipements, d'espaces publics et espaces vert qualitatifs, accessibles qui bénéficieront aux futurs habitants du quartier comme du Pays d'Hasparren : fronton, places publiques, espaces verts et parcs. Ils feront l'objet d'une attention particulière et seront au cœur de l'aménagement du secteur.

Densité et nombre de logements

Cette section sera modifiée pour traduire les ambitions de la collectivité en matière de densité et de production de logements.

Dans la version actuellement en vigueur du PLU, la densité attendue est de 40 à 50 logts / ha, soit un potentiel de 70 à 90 logements sur le secteur. L'OAP modifiée affichera un objectif de 40 à 60 logts / ha sur l'ensemble de l'opération, soit un potentiel de 91 à 108 logements (augmentation de 20% du nombre de logements produits sur le secteur dans le scénario le plus élevé).

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants :

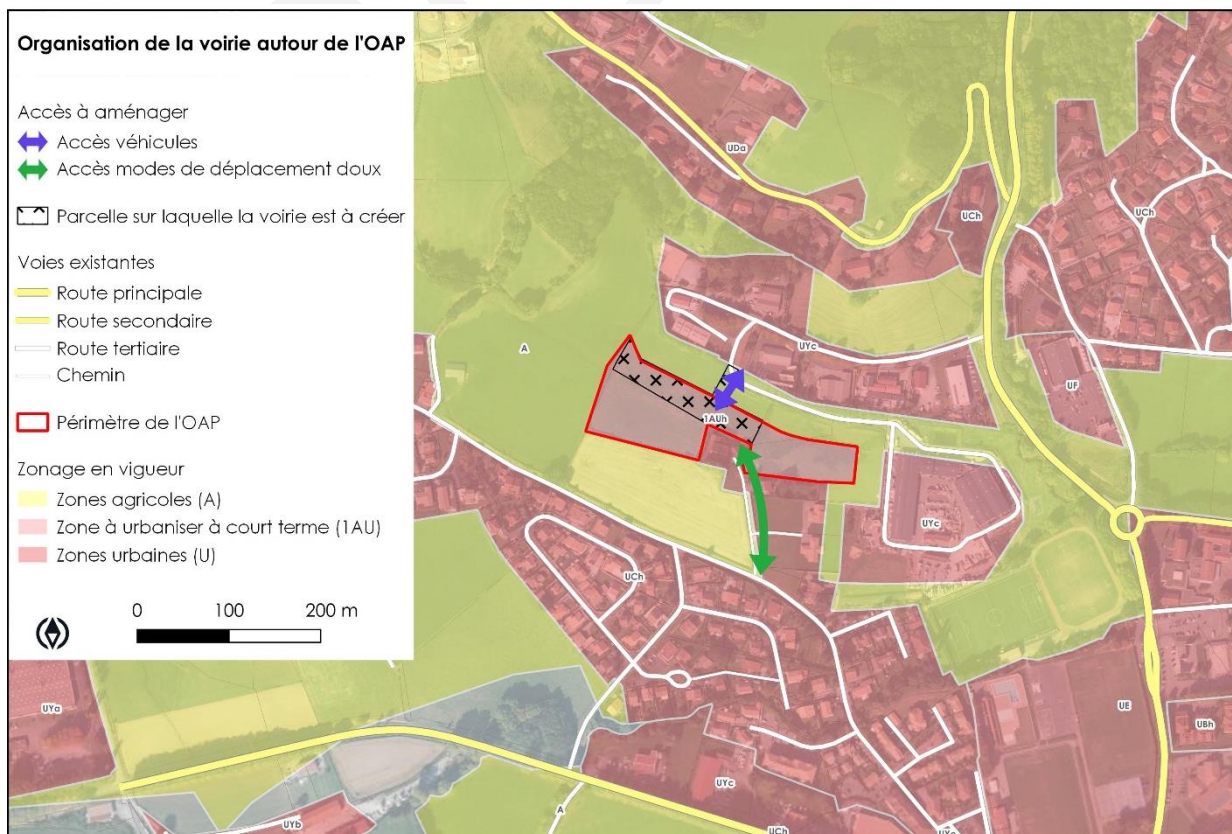
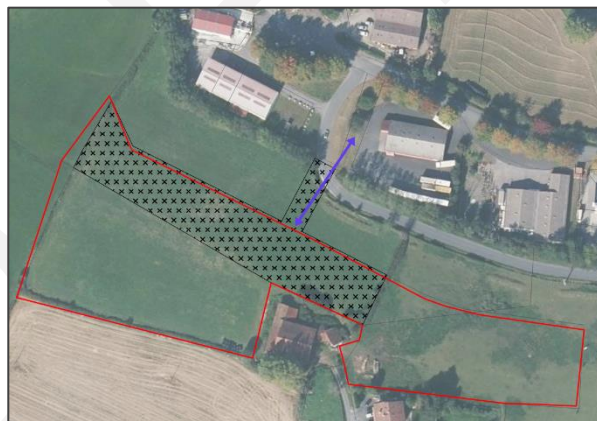
- Logements collectifs et individuels groupés : 50 à 60 logts / ha
- Logements individuels purs : 40 à 50 logts / ha

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Le projet prévoit désormais un accès sur site au nord, par la parcelle cadastrée section F n°2857 (sur laquelle environ 1/3 de l'opération est déjà planifiée). Ce changement nécessite de créer une nouvelle voirie d'environ 30m de long sur la zone agricole.

Il est motivé par des questions d'organisation du site vis-à-vis de sa topographie, de ses vues sur le paysage et de gestion des mobilités à l'échelle de la commune (voies moins fréquentées, site plus facilement accessible et relié plus directement aux axes de circulation principaux).



Cette nouvelle voie fournira un accès aux futurs logements, équipements (fronton, place placette) et espaces verts publics qui bénéficieront à l'ensemble des habitants du territoire. L'accès initialement prévu par le sud sur le chemin agricole existant pourra être aménagé en cheminement piéton et/ou cyclable.

Cet accès sur la zone A n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement ni à la biodiversité, et n'est pas susceptible d'avoir d'impact significatif sur la zone Natura 2000 dans laquelle elle est située. L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU avait déjà révélé que le secteur de l'OAP Arteeta pouvait être aménagé sans craindre d'impact environnemental significatif :

« On note que les projets d'extensions urbaines pouvant avoir une incidence indirecte sur les sites Natura 2000 cours d'eau sont limités.

[...]

Mesures de réduction

Grâce aux mesures prises (OAP, règlement, etc.) aucun projet d'urbanisation n'est prévu à l'intérieur des périmètres des sites Natura 2000, néanmoins l'urbanisation existe déjà aux abords des sites Natura 2000 cours d'eau qui traversent les communes, notamment la Joyeuse, dans sa traversée de Hasparren. Le PLUi n'entraîne aucune incidence sur ces zones urbaines existantes.

Dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE) les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif ou à défaut (zones UCa, UDa), doivent être équipées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il en va de même pour les zones urbaines à vocations d'équipements ou d'activités (UF, UK, UX, UY). »

L'aménagement d'une voirie ne remet pas en cause cette analyse. En outre, le secteur n'est pas soumis au risque inondation par débordement de La Joyeuse et de ses affluents (crue centennale – Atlas des Zones Inondables).

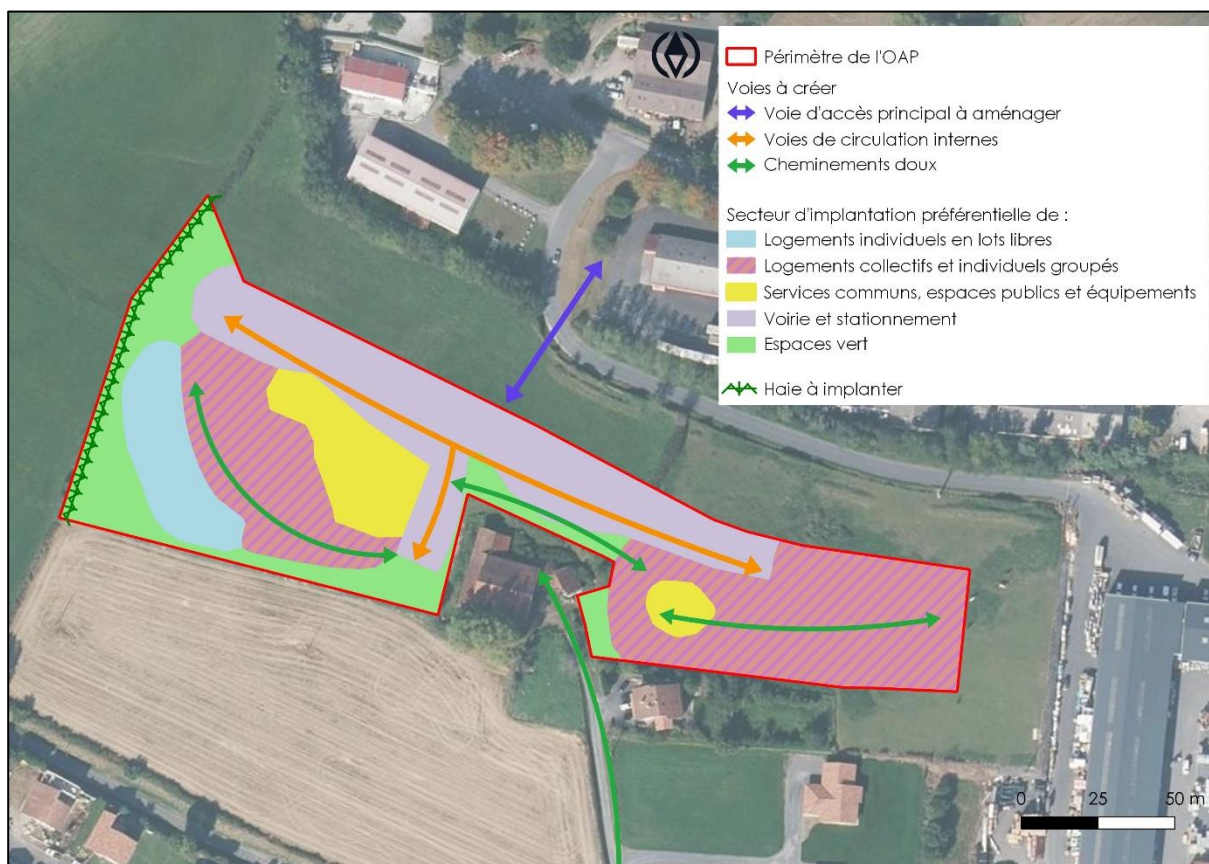
Par ailleurs, le règlement du PLUi du Pays d'Hasparren autorise, en zone A, les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif. Or, il s'agit ici d'aménager une voie d'accès nécessaire aux futurs équipements et espaces publics.

- Formes urbaines

Les formes urbaines attendues sur le secteur sont elles aussi revues dans le cadre de la modification et du nouveau projet porté par la collectivité. Une diversité de formes est recherchée et attendue, en intégrant des logements collectifs et du bâti groupé, ainsi que des lots libres pour la construction de maisons individuelles. Les résidents n'auront pas de contrainte architecturale pour construire et aménager les volumes situés sous les toitures collectives.

2.1.3 SCHÉMA

Le schéma d'aménagement du secteur est modifié pour traduire les nouvelles ambitions de la collectivité sur l'OAP.



2.2. MODIFIER LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1.1 RELATIF À L'INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Le règlement du PLU prévoit qu'en zone 1AU, toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et que son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à $H_{max} = 1$ mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente. Il s'agit également de permettre à la toiture collective d'être semi-enterrée.

La collectivité souhaite prévoir une exception pour le secteur de l'OAP Arteeta. En effet, au regard des caractéristiques du projet présenté ci-avant et de la topographie très vallonnée du site, des affouillements et exhaussements plus hauts devront être autorisés. La règle en vigueur est trop restrictive, représentant une contrainte trop forte pour la mise en œuvre de l'opération. En effet, l'enjeu de l'opération est de pouvoir mettre en œuvre des formes bâties innovantes et maximiser la performance environnementale. Le projet ne prévoit pas d'exhaussement, et potentiellement quelques affouillements de 2m maximum, surtout sur la partie Est de l'opération, afin d'adapter le bâti à la topographie.

Il est donc proposé d'écrire la règle comme suit : « Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à $H_{max} = 1$ mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente. Des exceptions pourront être admises sur le secteur 1AUh correspondant à l'OAP secteur 2 Arteeta. »

2.3. MODIFIER LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1 RELATIF À LA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE 1AU

Dans la version actuellement en vigueur, le PLU prévoit que « en zone 1AUh, l'emprise au sol maximale est limitée à 40% et à 400 m² par unité bâtie. »

Toujours dans le cadre du projet introduit par la présente procédure d'évolution PLU, il est proposé de soustraire l'OAP à la règle des 400m² maximal par unité bâtie, afin d'assurer la possibilité de mettre en œuvre le projet : il s'agit ici de pouvoir produire sous la même toiture plusieurs volumes d'habitations ou d'espaces communs. Les 40% d'emprise au sol maximale restent en vigueur sur le secteur.

En outre, l'emprise au sol des constructions sera maîtrisée directement dans l'OAP, à travers :

- Les densités imposées, plus élevées que dans la version actuellement en vigueur du PLU ;
- L'objectif du projet d'atteindre environ les 20m² habitables / habitant, y compris la côte part des surfaces collectives ;
- Les surfaces constructibles à destination du logement dessinées par le projet, fortement réduite par rapport à la version actuellement en vigueur du PLU.

2.4. MODIFIER LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.2 RELATIF À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE EN ZONE 1AU

Toujours dans le cadre du même projet, la collectivité souhaite soustraire le secteur de l'OAP Arteeta aux règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et urbaine. De la même façon que pour les précédents objets, il apparaît que la règle en vigueur est trop restrictive, représentant une forte contrainte pour la mise en œuvre de l'opération, et que les dispositions de cet article ne permettent pas la réalisation d'un tel projet cherchant à innover en matière de formes architecturales et de performances environnementales. Il est donc proposé d'ajouter en préambule de l'article la mention que les dispositions de l'article ne s'appliquent à l'article 1AUh correspondant à l'OAP Arteeta. Celle-ci intégrera directement dans ses principes d'aménagement les exigences et recommandations que porte le projet en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et urbaine.

2.5. Synthèse des pièces du PLUi à modifier

À la vue des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLUi du Pays d'Hasparren, il est nécessaire de modifier :

- Le règlement écrit (pièce 3) ;
- Les OAP (pièce 5) ;
- Le rapport de présentation (pièce 1) : conformément à l'article R.151-5 du C.U., le rapport de présentation du document d'urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette procédure de modification simplifiée.

3. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle apprécie, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du C.U., si la présente procédure de modification simplifiée doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

À cette fin, en application des articles R.104-33 et suivants du C.U. , une demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification simplifiée n°2 du PLUi du Pays d'Hasparren est transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).