

COMMUNE DE HENDAYE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

**Pièce n°1 : Notice explicative
Modifications apportées**

Approbation de la modification simplifiée n°1 du
PLU d'Hendaye par délibération du Conseil
Communautaire 21 Mai 2022

1 L'EXPOSE DES MOTIFS ET CHOIX DE PROCEDURE	3
1.1 Le PLU DE HENDAYE	3
1.2 LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	3
2 LES MODIFICATIONS PROPOSEES AU PLU EN VIGUEUR	6
2.1 La MODIFICATION DES REGLES DE MIXITE SOCIALE dans l'ensemble des zones UA, UB, UC et UD	6
2.2 La MODIFICATION DES REGLES DE MIXITE SOCIALE DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	7
2.3 ERREUR MATERIELLE	10
3 LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU.....	11
4 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	11

1 L'EXPOSE DES MOTIFS ET CHOIX DE PROCEDURE

1.1 LE PLU DE HENDAYE

La commune de Hendaye dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 22 février 2020.

1.2 LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hendaye a pour objet principal de faire évoluer la règle en faveur de la mixité sociale.

La commune est concernée par l'objectif de réalisation de logements sociaux défini par la loi SRU et souhaiterait mettre en œuvre par son document d'urbanisme des dispositions visant à atteindre cet objectif. La loi SRU (Solidarité et renouvellement Urbains) impose un nombre total de logements sociaux représentant au moins 25% des résidences principales sur la commune, Hendaye disposait d'un taux de 15,5 % au 1er janvier 2019. La commune est donc actuellement carencée au titre du bilan triennal 2017-2019 et la Communauté d'Agglomération Pays Basque a dû ainsi déléguer au Préfet le droit de préemption urbain exercé pour le compte de la commune.

Par ailleurs, le Plan Local de l'Habitat du Pays Basque a été approuvé le 02 octobre 2021 en Conseil Communautaire et affiche pour Hendaye un taux de logement social à produire de 55% de la production annuelle de logements.

2.3.11 Sud Pays Basque



**PLH
Pays
Basque**

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tekiko
plana

Typologie communale détaillée	Communes	Moyenne annuelle de logts construits 2010-2018	Production annuelle de logts prévue 2021-2026	Taux de logement social à produire	Nombre annuel de logts sociaux à produire
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Ahetze	15,9	20,0	30 %	6,0
Village du Labourd	Ainhoa	2,7	0,8	20 %	0,2
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Arbonne	19,3	33,0	25 %	8,3
Polarité structurante du rétro-littoral	Ascain	61,2	66,0	60 %	39,6
Village du Labourd	Biriatou	8,3	6,7	20 %	1,3
Commune littorale	Ciboure	30,4	90,0	55 %	49,5
Commune littorale	Guéthary	17,2	12,0	30 %	3,6
Commune littorale	Hendaye	158,4	134,0	55 %	74,0
Commune littorale	Saint-Jean-de-Luz	198,4	100,0	55 %	55,0
Polarité structurante du rétro-littoral	Saint-Pée-sur-Nivelle	82,0	65,0	60 %	39,0
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Sare	30,7	10,0	25 %	2,5
Commune littorale	Urrugne	124,4	90,0	60 %	54,0
		749,1	627,5	53,1 %	333

Dans ce contexte, les élus de la commune d'Hendaye souhaitent, par le biais de cette modification simplifiée, revoir les règles imposant les pourcentages de logements sociaux au sein des nouvelles opérations de constructions et adapter au mieux la règle au contexte de Hendaye. Ils souhaitent accompagner la possibilité pour les jeunes hendayais décohabitants, ou pour les couples séparés, de rester sur la commune tout en devenant propriétaires même avec des revenus faibles à moyens, en pérennisant le statut social des nouveaux logements construits.

Les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS) sont une des réponses et permettent la mise en œuvre de ces objectifs. En effet, comme n'importe quel propriétaire, l'acquéreur d'un logement acheté en « Foncier Solidaire » est libre de revendre à tout moment son logement, dont le prix est indexé sur l'évolution des coûts de construction. Il ne peut toutefois pas revendre son bien à n'importe qui. En cas de cession, le vendeur cèdera le bien à une personne sous conditions de ressources, après avoir sollicité l'agrément de l'OFS. L'OFS encadre le prix de revente du bien pendant la durée du bail, assurant ainsi le caractère antispéculatif et solidaire du dispositif. Ce mécanisme garantit que le logement restera réservé à l'accession sociale quelles que soient les conditions du marché (pendant au moins 50 ans). C'est l'assurance pour la commune de conserver son parc de logements sociaux.

Afin de se mettre en compatibilité avec le PLH et de répondre aux objectifs fixés par la loi SRU, il est envisagé par le biais de cette modification simplifiée de :

- Relever le taux de logements sociaux par opération de 40% à 60% ,
- Intégrer l'accession sociale à la propriété dans les taux de logements sociaux à produire ;
- Mettre en concordance les règles de mixité sociale du règlement et les principes d'aménagement inscrits dans les OAP,

Également, la procédure de modification simplifiée rectifiera une erreur matérielle constatée sur l'écriture d'un principe d'aménagement de l'OAP sur le secteur SOPITE.

1.3 RECEVABILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ces changements règlementaires peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Il ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, cette modification ne est 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 Code de l'urbanisme, les modifications à apporter au PLU ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser, ni les possibilités de construire prévues dans une zone, ou ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU.

C'est à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque que la présente procédure de modification est engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme. La procédure de modification simplifiée du PLU a ainsi été lancée par décision du Président de la Communauté d'agglomération Pays Basque en date du 20 septembre 2021.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, ce projet de modification simplifiée fait 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.

2 LES MODIFICATIONS PROPOSEES AU PLU EN VIGUEUR

2.1 LA MODIFICATION DES REGLES DE MIXITE SOCIALE DANS L'ENSEMBLE DES ZONES UA, UB, UC ET UD

L'article 2 des zones UA, UB, UC et UD impose pour les programmes de logements dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 8 de contenir au minimum 40% de logements locatifs aidés par l'Etat.

Il est proposé de relever le taux de logements sociaux à 60 % et de l'ouvrir à l'accession aidée, dont les produits peuvent être compatibles dans les objectifs de réalisation de logements sociaux définis par la loi SRU.

Proposition d'écriture du règlement

Extrait de l'article 2 du règlement de la zone UA du PLU en vigueur :

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

- [...]

- ~~— 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.~~
- les programmes de logements dont le nombre est supérieur ou égal à 8 sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU, sont admis sous réserve de contenir au minimum 60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale)

Extrait de l'article 2 du règlement de la zone UB du PLU en vigueur :

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone (secteurs UBa et UB1, UB2 compris) sont admis, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

- [...]

- ~~— 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.~~
- les programmes de logements dont le nombre est supérieur ou égal à 8 sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU, sont admis sous réserve de contenir au minimum 60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale)

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

a. [...]

~~b. 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.~~

Les programmes de logements dont le nombre est supérieur ou égal à 8 sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU, sont admis sous réserve de contenir au minimum 60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale)

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

a. [...]

~~b. 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.~~

Les programmes de logements dont le nombre est supérieur ou égal à 8 sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU, sont admis sous réserve de contenir au minimum 60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale)

2.2 LA MODIFICATION DES REGLES DE MIXITE SOCIALE DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

En zone UB et UC, le taux de logements sociaux est relevé à 60%, ce qui entraîne une modification des écritures de certaines OAP afin d'afficher les mêmes taux à produire avec le règlement écrit. Les densités et nombre de logements à construire ne sont pas modifiées.

Mettre en concordance/ articulation les modifications du règlement écrit avec les OAP de secteur.

5 OAP à vocation résidentielle sont concernées par les modifications de règles de mixité sociale :

- **Moleres** en secteur UC1 : création d'un nouveau quartier à usage résidentiel, environ 250 logements,
- **Sopite** en secteur UC2 : création d'un nouveau quartier à usage résidentiel, environ 150 logements,
- **Candite/Orio** en secteur UC3a / UC3b : vocation à usage résidentiel, environ 120 logements sur deux opérations (environ 85 sur la partie nord et 35 sur la partie Sud)
- **Avenue d'Espagne / Pont international** en secteur UB1, réalisation de 75 logements collectifs,
- **Rue des Desportes** en secteur UB2, création de 40 logements collectifs,

Seules 2 OAP ne sont pas concernées, étant sur des équipements et services :

- **Les flots** en secteur UCp1 et UHp1 : service (hôtel et hébergement à vocation sanitaire et social),
- **Saint-Anne** en secteur UEp1 : réhabilitation équipement collectif,

L'OAP Haizpean concerne la réalisation de 15 logements. Il n'a pas lieu de modifier l'OAP car l'aménagement ne prévoit pas de principe spécifique de mixité sociale. Les règles du secteur UC4 s'appliqueront sur les opérations d'aménagement sur ce secteur, à savoir au minimum 60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale) pour les opérations de plus de 7 logements.

Proposition d'écriture des OAP

Extrait OAP MOLERES

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Création d'un nouveau quartier à usage résidentiel avec des espaces publics, et une diversification de l'offre de logements :
- 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 soit environ 100 logements~~ 60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale) soit environ 150 logements ,
- 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).

Extrait OAP SOPITE

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 soit environ 60 logements~~ 60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale) soit environ 90 logements -
- Création de nouveaux équipements structurants au sein du nouveau quartier.

Extrait OAP CANDITE/ORIO

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Vocation à usage résidentiel : création d'environ 120 logements au total sur les deux opérations (environ 85 sur la partie Nord et 35 sur la partie Sud) sous forme de logements individuels non groupés, de logements individuels groupés et de petits logements collectifs.
- Proportion minimale de ~~40% de logements sociaux sur chaque opération~~ **60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale) sur chaque opération**, qui pourra être renforcée par des dispositifs d'accession sociale à la propriété à hauteur de 20 % minimum.
- Volonté de diversifier la taille des logements.
- Hauteur des constructions ne dépassant pas le R+2+C.
- Densité moyenne de l'ordre de 80 logements/ha
- Les accès de la future plateforme d'échange multimodal devront se faire exclusivement dans la rue de Domingoenia et non dans le giratoire

Extrait OAP AVENUE D'ESPAGNE/ PONT INTERNATIONAL

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Création d'environ 75 logements sous forme de logements collectifs,
- Proportion minimale de ~~40% de logements locatifs sociaux soit environ 30 logements~~ **60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale) soit environ 45 logements**,
- Rationalisation des hauteurs de bâtiments par rapport à la topographie (R+3 maximum en partie basse),
- Création d'un parking public de 15 places,
- Préservation de la qualité paysagère du site au bénéfice de l'entrée de ville.

Extrait OAP RUE DES DEPORTES

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

- Création d'environ 40 logements sous forme de logements collectifs à travers la réalisation de plusieurs volumes sur la parcelle (sur rue et à l'arrière) avec une hauteur maximale de R+2+Combles,
- Proportion minimale de ~~40% de logements locatifs sociaux soit environ 16 logements~~ **60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale) soit environ 24 logements**,
- Accompagnement des besoins en stationnement du quartier en fonction du disponible avec la réalisation d'environ 75 places de parking,
- Maintien du recul en rupture avec alignement pour tenir compte de la configuration de la parcelle et de la voie.

2.3 ERREUR MATERIELLE

Située en zone UC2, l'OAP Sopite affiche la réalisation d'environ 150 logements sur un secteur de 3,5 ha ainsi qu'une densité moyenne de 100 logements / ha. Il y a une erreur dans le calcul de la densité moyenne, au vu des éléments (surface et nombre de logements) annoncés. Suivant le ratio établi dans l'OAP, la densité affichée devrait être comprise entre 40 et 45 logements/ha.

Proposition d'écriture de l'OAP

Extrait OAP SOPITE

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~~ 40 à 45 logements/ha.
- Proportion minimale de ~~40% de logements locatifs sociaux soit environ 60 logements~~ 60% de logements sociaux (locatif social ou accession sociale) soit environ 90 logements -
- Création de nouveaux équipements structurants au sein du nouveau quartier.

3 LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU

Au vu des modifications à apporter, il y a lieu, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- La pièce n°4 – règlement écrit
- La pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, la présente notice explicative vient compléter le rapport de présentation du PLU en vigueur approuvé en 2020.

4 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution de PLU 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, l'autorité environnementale a été saisie pour apprécier, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification simplifiée devait être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification simplifiée du PLU d'Hendaye a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. La décision de celle-ci sera joint au dossier de mise à disposition du public.