

Bonjour Monsieur Loste,

Un comité de pilotage s'est réuni hier soir à Hendaye et apporte quelques éléments nouveaux pour la prise en compte des observations formulées lors de l'enquête publique, à savoir :

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 paraît 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.

25	19 +27		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 : <u>Observation n°1</u> : 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) <u>Observation N°2</u> : demande de rajout à l'article UC2 en secteur UCp1, pour permettre l'hébergement du personnel et des saisonniers <u>Observation N°3</u> : demande d'autoriser en UCp1 une hauteur de bâtiments en R+2+C. <u>Observation N°4</u> : Signale deux erreurs à corriger aux articles du règlement UC9 et UC10 du fait qu'il n'existe plus de zone UCh.	La parcelle AT14, intégrée au secteur UCh (hôtel) dans le PLU 2010 a été conservée dans le PLU révisé en secteur UCp1 à vocation d'hébergement hôtelier. Néanmoins, la parcelle AT11 qui n'était pas intégrée au secteur UCh au PLU 2010 a été ajoutée au secteur UCp1 dans la présente révision. L'emplacement réservé, supprimé depuis le PLU de 2010, donne, à ce titre, des capacités de développement supplémentaires. Sans porteur de projet au moment de l'arrêt du document d'urbanisme (juin 2019), il avait ainsi été retenu au zonage UCp1 les 4 parcelles AT11 à AT14 afin de garantir la faisabilité de l'implantation d'un hébergement hôtelier sur ce secteur et permettre ainsi la mutation de ces 3000 m ² en front de mer jusqu'à ce jour inoccupés (bâtiments vacants et murés). L'actualité sur ce secteur a aujourd'hui évolué et le porteur de projet lui-même propose des orientations à la commune qui ne remettent pas en cause ses objectifs de renouvellement urbain sur ce secteur. En effet, conserver les parcelles AT11 à AT13 à destination d'un hôtel sur une surface de 2600 m ² (2300 au PLU 2010) assure la faisabilité de l'opération. 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 aménagements, 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. Concernant les erreurs matérielles soulevées, il sera relu / corrigé le règlement, les OAP, le rapport de présentation afin de supprimer toute mauvaise référence à la zone (UCh/UCp1).
----	-----------	--	---	---	--	--

➤ Le comité de pilotage a validé cette proposition

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 souhaitée. 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.
----	--	--	--	---	---	--

➤ **Le comité de pilotage a validé cette proposition tout en intégrant que le surplus de logements qui sera réalisé devra alors être à destination de l'accession à la propriété (notamment pour les jeunes décohabitants hendayais)**

39	6		Berra Philippe 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.
	6		Delpech Catherine Ancien Hôtel Santiago	6	Demande le classement en zone UB permettant la construction de 6 à 10 logements. Voir également l'observation R39.	L'hôtel en lui-même peut être restructurer 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.

➤ **Le comité de pilotage a validé cette proposition : la première bande des bâtiments rue de Santiago comprise entre les rues Aiche Egina et des Chênes sera intégrée à la zone UB**

44			Echeveste-Coro épouse Vasquez	1	Demande la réduction de l'EBC frappant son terrain afin de pouvoir détacher deux lots, comme cela était prévu lors de leur acquisition en 2009 et comme accepté par M. le Maire et son adjointe à l'urbanisme. Elle propose en échange la cession gratuite du surplus à la commune. (voir plan joint)	Les limites de zones et classements en EBC ont été calés au plus près des espaces bâtis, l'objectif n'est pas de permettre une construction supplémentaire mais de garder une cohérence d'aménagement et de densité dans le quartier. Une modification de l'EBC nécessite un avis favorable de la CDNPS qui, compte tenu de la configuration du site, ne pourra être obtenue.
45			Legorburu Pascal	5	En raison de problèmes de santé, désire abandonner son exploitation agricole d'élevage et la transmettre à ses 3 enfants. En conséquence, il sollicite une modification de zonage permettant d'obtenir 3 terrains constructibles (voir plan). Le maire et son adjointe Mme Kherig seraient d'accord.	Il n'est malheureusement pas si simple de déclasser des espaces agricoles pour les rendre constructibles. Le PLU nouvelle génération a pour obligation de modérer la consommation foncière, notamment de terres agricoles. Le PLU a restitué de nombreux espaces anciennement fléchés comme constructibles (zones AU au PLU de 2010) en zone agricole, le classement dans l'autre sens semble très compliqué et impossible à motiver et justifier au regard du contexte réglementaire et législatif qui s'impose.

➤ **Il a été précisé par Monsieur Le Maire et Mme Kherig présents au comité de pilotage qu'aucun accord ou engagement n'a été pris vis-à-vis de ces pétitionnaires**

	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.
--	----	--	---------------	---	---	--

➤ **Le comité de pilotage a validé cette proposition**

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information si nécessaire.

Bien à vous,