

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES



Commune d'Ustaritz

ENQUETE PUBLIQUE

Relative aux avantages et inconvénients résultant du projet de:

**Modification n °2 du Plan Local d'Urbanisme,
de commune d'Ustaritz**

réalisée du mardi 29 octobre 2024 au vendredi 29 novembre 2024 inclus

**Maître d'ouvrage: Communauté d'Agglomération du Pays Basque
Représentée par Madame Manon KABS**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune
d'Ustaritz**

-SOMMAIRE-

Première partie: LE RAPPORT:

A -1 GENERALITES:

- 1.1 Préambule..... page: 3
- 1.2 Objet de l'enquête.....page: 4
- 1.3 Cadre juridique.....page: 4
- 1.4 Décisions administratives.....page: 4
- 1.5 Information du public.....page:5
- 1.6 Justifications du projet: Nature et Caractéristiques.....pages: 5-6
- 1.7 Composition du dossier d'enquête publique.....pages: 6-8
- 1.8 Analyse de ce dossier.....page: 8

B-2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE:

- 2.1 Préparation de l'enquête.....pages:8-9
- 2.2 Visite des lieux.....page: 9
- 2.3 Déroulement de l'enquête.....pages:9-10
- 2.4 Personnes reçues lors des permanences du Commissaire -
Enquêteur.....page:10
- 2.5 Personnes entendues, avant, en cours et après l'enquête.....page:10
- 2.6 Climat de l'enquêtepage:10
- 2.7 Clôture de l'enquête et relation comptable des observations.....pages: 10-11
- 2.8 Procès-verbal des observations recueillies.....page: 11
- 2.9 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....page: 11
- 2.10 Modalités de transmission du dossier aux autorités.....page:11

C-3 OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC:.....pages:11-13

D-4 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU M.O.....pages: 13-19

E-5 PIECES ANNEXEES:.....page: 19

F-6 PIECES JOINTES.....page: 19

Deuxième Partie:

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR:.....pages: 20-28

A-1 - GENERALITES

1.1 -Préambule:

1.1.1 Localisation et accessibilité

a) Situation géographique et administrative:

La commune d'Ustaritz se situe dans le département des Pyrénées Atlantiques et dans la région Nouvelle Aquitaine (anciennement Région Aquitaine).

La commune d'Ustaritz est rattachée à la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

Cette intercommunalité, en fonction depuis le 1^{er} janvier 2017, regroupe 158 communes, ce qui représente une population d'environ 306 320 habitants répartie sur une superficie de 2 968 km², soit une densité de 103,2 habitants par km². Le siège social de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque est implanté sur la commune de Bayonne.

Le conseil communautaire est constitué de 233 membres.



b) Milieux physiques, aquatiques, naturels:

La commune d'Ustaritz présente une altimétrie comprise entre 0 et 143 mètres. Sa superficie est de 3275 km². Le fleuve la « Nive», avec pour affluent «l'Adour» traverse la ville d'Ustaritz

Le territoire communal est dominé par 50% de bois ou de cultures: maïs, piments.

c) Démographie et situation socio-économique:

Le dernier recensement de 2021 relève une population de 7476 habitants. Les habitants sont appelés les Ustaritzars.

Le développement économique s'est fait des deux côtés de la Nive

Ustaritz concentre des instances administratives et éducatives, des moyens médicaux et des pôles culturels, comme l'institut basque.

Six comités de quartier ont été créés pour une participation citoyenne avec les instances municipales.

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Au niveau patrimoine, on dénombre: huit frontons pour la pratique de la pelote basque, de nombreuses maisons américaines, des moulins, des fontaines, des lavoirs, des fours à chaux et des monuments inscrits au patrimoine national (châteaux Lota, de Haitze, Haltya, l'église Saint Vincent, la maison Mokopeita)

1.2. Objet de l'enquête publique:

Cette enquête publique est relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ustaritz.

Ce projet vise entre autre:

- Intégrer l'accès social aux servitudes de mixité sociale,
- Préciser les dispositions applicables au sein des espaces verts protégés,
- Modifier les limites de zonage entre UY et UC, et entre UE et UA pour plus de cohérence,
- Faire évoluer des dispositions réglementaires applicables au secteur UYc,
- Revoir les dispositions réglementaires à l'aspect extérieur des constructions,
- Modifier une disposition réglementaire concernant les aires de stationnement,
- Supprimer, modifier et ajouter des emplacements réservés, en lien avec l'évolution des projets.

Ces évolutions réglementaires entrent dans le champ d'application de la procédure de modification du P.L.U. actuellement en vigueur, défini à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Les changements à apporter aux pièces du P.L.U. concerneront:

- le rapport de présentation,
- les dispositions communes du règlement du P.L.U.,
- le règlement de l'ensemble des zones,
- le document graphique de zonage,
- les O.A.P.

Le rôle de l'enquête publique est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Les observations et propositions recueillies, au cours de l'enquête publique sont désormais obligatoirement prises en considération par la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, autorité compétente en matière d'urbanisme, avant la prise de décision et l'approbation en conseil d'Agglomération.

1.3. Cadre juridique.

Le P.L.U. est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement et gère le droit du sol. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), un règlement (graphique et écrit) et des annexes informatives, dont notamment les servitudes d'utilité publique....

Le P.L.U. doit être compatible avec tous les documents de niveau supérieur dont le SCOT et ses dispositions; il prend en compte également les orientations et objectifs des SDAGE, du SAGE et/ou plus localement du PPRI.

Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers et délimitent les zones dites: U, AU, A, N ainsi que le règlement.

Les textes principaux de référence:

Code de l'Environnement: article L.123-1 à L.123-19 et R.123-2 à R.123-27 qui régissent l'enquête publique.

Code l'Urbanisme: articles L.153-36 et suivants, relatifs aux conditions d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

Code Général des Collectivités Territoriales: articles L,5214-16 et L,5216-5 (compétence P.L.U. devient obligatoire pour les C.A.)

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/2000.

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24/03/2014

1.4. Décisions administratives.

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Par ordonnance n° E24000079/64 en date du 23/08/2024, Madame la vice Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné, à l'article N°1, Monsieur Michel CHATRIEUX en qualité de Commissaire Enquêteur pour diligenter l'enquête publique ayant pour objet la **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** de la commune d'Ustaritz. A l'article N° 2, Monsieur Daniel DECOURBE est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant pour cette enquête publique.

Par arrêté, en date du 1 Octobre 2024, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque a décidé de procéder à une enquête publique pendant une ***durée de trente deux jours.***

L'ouverture de celle-ci a été prescrite du mardi 29 octobre 2024 à 9 heures au vendredi 29 novembre 2024 à 17 heures

1.5. Information du public

L'avis d'enquête publique a été inséré dans deux journaux régionaux recevant des annonces légales conformément à l'article 6 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque du 1^{er} Octobre 2024

- «Le Sud-Ouest» (édition Pays Basque), dans leurs parutions du mardi 08 octobre 2024 et le 30 octobre 2024
- La «République des Pyrénées» dans leurs parutions du mardi 08 octobre 2024 et le 30 octobre 2024.

L'avis préalable a été également affiché en mairie le 07 octobre 2024 au tableau d'affichage de la mairie d'Ustaritz située au 84 place Labourd, et à la même date au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, 15 avenue Foch 64 185 Bayonne

L'avis d'enquête publique a été également publié sur le site internet de la Mairie d'Ustaritz ainsi que sur le site internet de Communauté d'Agglomération du Pays Basque pendant toute la durée de l'enquête.

La Communauté d'Agglomération du Pays Basque, a mis en place un registre dématérialisé, pour une meilleure information et participation du public. Ce document précisait: l'objet de l'enquête publique, les dates d'enquête, les jours et heures de permanences du CE. et les pièces du dossier relatives à cette enquête publique.

Sur ce registre dématérialisé, disponible à l'adresse suivante: www.registre-dematerialise.fr/5638 le public pouvait inscrire ses observations, propositions et contre-propositions.

1.6. Justification du projet: nature et caractéristiques

La première révision du P.L.U. de la commune d'Ustaritz a été approuvée par la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB), en date du 23 mars 2024 .

La commune d'Ustaritz, en accord avec la CAPB, souhaite faire évoluer son P.L.U. en apportant des modifications réglementaires sur des espaces déjà bâtis ou déjà classés en zone de développement. Elles concerneront le rapport de présentation, le document graphique et le règlement écrit du P.L.U.

Le tableau ci-dessus reprend les objets de cette modification N°2 du P.L.U. d'Ustaritz

N°	Objet de la modification	Pièces réglementaires qui seront modifiées
1	Intégrer l'accession sociale aux servitudes de mixité sociale	Rapport de présentation, règlement écrit et O.A.P.
2	Préciser les dispositions applicables au niveau des espaces verts protégés	Règlement écrit
3	Modifier des limites de zonages entre des zones urbaines, en fonction du tissu pour plus de cohérence	Document graphique

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

4	Supprimer, modifier et ajouter des emplacements réservés en lien avec l'évolution des projets	Document graphique, règlement écrit et rapport de présentation
5	Faire évoluer différentes dispositions réglementaires applicables au secteur UYc	Règlement écrit
6	Revoir les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions	Règlement écrit
7	Modifier une disposition concernant les aires de stationnement	Règlement écrit

La CAPB, dans le cadre d'une procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), «Littoral/Labourd Ouest» lancé le 09 décembre 2023, poursuit un travail de concertation avec les communes: d'Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure, Guetary, Hendaye, Lahonce, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pée-sur Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque.

Le projet de modification N°2 du PLU de la commune d'Ustaritz a été transmis à la MRAe pour avis. Le 27 mai 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a **conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale**, pour le projet de modification N°2 du P.L.U. d'Ustaritz.

1.7. Composition du Dossier d'enquête publique:

Le dossier complet soumis à l'enquête publique comprend:

Pièce A: La demande d'examen au cas par cas:

Document de 15 pages

Pièce B : Rapport de présentation

Document de 21 pages comprenant :

- Le préambule
- L'exposé des motifs à savoir :
 - Intégrer l'accession sociale aux servitudes de mixité sociale
 - Préciser les dispositions applicables aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
 - Supprimer, modifier et ajouter des emplacements réservés en lien avec l'évolution des projets
 - Modifier des limites de zonage entre des zones urbaines en fonction du tissu urbain pour plus de cohérence
 - Faire évoluer différentes dispositions réglementaires applicables au secteur UYc
 - Revoir les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions
 - Modifier une disposition réglementaire relative aux aires de stationnement
- Les changements à apporter aux pièces du P.L.U.
- Les incidences sur la modification sur l'environnement

Pièce C : dossier de 36 pages regroupant les pièces modifiées du P.L.U., à savoir

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

- les modifications à apporter au rapport de présentation
 - les modifications à apporter aux Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - les modifications a apporter au règlement écrit
 - les modifications à apporter au document graphique
 - les modifications à apporter aux autres pièces du P.L.U.
- **Cinq plans :**
1. Plan de localisation du site Natura 2000 de la commune d'Ustaritz et montrant l'évolution des emplacements réservés et la modification du zonage
 2. Plan d'occupation du sol sur la commune d'Ustaritz et montrant l'évolution des emplacements réservés et la modification du zonage
 3. Plan du profil environnemental de la commune d'Ustaritz : zones inondables, périmètre des protection des captages d'eau, zones de présomption archéologique, monuments historiques, servitude des monuments historiques, sites inscrits et classés, espace naturel sensible, ZNIEFF de type 2, réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue, les cours d'eau de la liste 1, le réseau hydrographique
 4. Un plan de zonage de l'ensemble du territoire communal d'Ustaritz avant la modification
 5. Un plan de zonage de l'ensemble du territoire communal d'Ustaritz après la modification N°2 du PLU
- **Un dossier Administratif de 59 pages comprenant :**
- Une note de présentation (au sens de l'article R.123-8-2° du CE)
 - L'insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification
 - L'engagement de la procédure
 - La prescription de l'ouverture de l'enquête publique
 - Les avis de Personnes Publiques Associés
 - La décision de l'Autorité Environnementale (MRAe)
 - Les textes réglementaires relatifs aux enquêtes publiques et aux procédure de modification
 - Les annexes

--- **L'avis des Personnes Publiques et organismes associées**, notifiés à:

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Sous-Préfet
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques
- Monsieur le Président du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine
- Monsieur le Président du Syndicat des Transports de l'agglomération Côte Basque-Adour
- Monsieur le Président de la CAPB (EPCI compétent en matière PLH)
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et du Seignanx
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Atlantiques
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques
- Monsieur le Président du Centre National de la Protection des Forêts
- Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle Aquitaine.
- Au Syndicat des Mobilités Pays Basques-Adour (SMPBA)
- Monsieur le Directeur de la SNCF Réseaux

Retour des Avis:

- Du Président du ScoT Pays Basque, en date du 27 mai 2024: **Avis favorable à l'unanimité** des membres présents avec **les recommandations suivantes**:
 - . **Concernant le reclassement en zone Uc du secteur Uy, l'urbanisation des parcelles concernées, il faudra envisager un phasage dans le temps.**
 - . **Le développement de la zone commerciale des objectifs de multifonctionnalité, de végétalisation du site et d'aménagements fondés sur la naturelle**
 - . **Les obligations relatives au stationnement soient revues à la baisse, lorsque des solutions de mobilité alternative à la voiture seront assurées**
- L'avis la MRAe, émis en date du 27 mai 2024, **conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale**
- En date du 20 mars 2024, la **CDPENAF**, a émis **un avis favorable**
- En date du 05 JUIN 2024, l'**avis de la CAPB** en tant qu'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH) 2021-2026
- Le Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, en date du 4 juin 2024, (**SMPBA**) formule des observations dans le domaine de la gestion du stationnement, le développement et la sécurisation des modes actifs, sur les emplacements réservés, les changements de zonage.
- L'office National des Forêts, en date du 5 février 2024, **n'a pas d'observation particulière à formuler**
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer, en date du 25 juillet 2024, **formule des observations**, notamment dans les domaines de la répartition de logements sociaux par type de financement, ainsi qu'au niveau des règles de mixité sociale qui devront être précisées dans le but de garantir la ventilation exigée par la loi SRU et préconisée par le PLH. De même aux niveaux des OAP et de la protection des éléments de paysage pour toute nouvelle construction.

1.8 Analyse du dossier d'enquête:

Les documents constitutifs du dossier d'enquête mis à disposition du public ont été élaboré par le service d'Urbanisme Intercommunal Territoires et Urbanisme de l'Agence Publique de Gestion Locale, dont le siège est implanté rue Auguste Renoir, B.P. 609 64006 Pau Cédex et par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Ils se présentent sous la forme de six fascicules reliés, au format A4:

- Le premier: demande d'examen au cas par cas
- Le deuxième : rapport de présentation
- Le troisième concernant les pièces modifiées
- Le quatrième un dossier administratif regroupant l'ensemble des pièces et documents nécessaires à la mise en enquête publique du projet de modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz
- Le cinquième regroupe les 3 plans environnementaux
- Le sixième concerne l'auto-évaluation

La composition du dossier d'enquête est conforme aux exigences législatives (article R,123.8 du Code de l'Environnement)

Sa présentation lui confère une bonne lisibilité, facilitant la compréhension du public.L'ensemble des modifications projetées sont clairement décrites et illustrées.

B -2 PREPARATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE:

2-1 Préparation de l'enquête:

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Le jeudi 19 septembre 2024, en milieu de matinée, je me suis rendu en mairie d'Ustaritz. J'ai été reçu par monsieur Bruno CARRERE, maire de la commune d'Ustaritz, son premier adjoint en charge de l'urbanisme Mr Mikel GOYHENECHÉ, le porteur de projet de la modification N°2: madame Manon KABS et son assistante

En concertation, après présentation des objets et motifs des modifications qui seront apportées au P.L.U., nous avons arrêté les dates de l'enquête publique, les jours et heures de mes trois permanences en mairie d'Ustaritz.

Concernant l'information du public sur l'enquête publique, la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, désire mettre en place un registre dématérialisé, en plus du site internet de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

A l'issue de notre entretien, Madame Manon KABS, m'a remis les pièces du dossier qui sera présenté en enquête publique ainsi que le registre d'enquête papier

Ce document a été ouvert et paraphé à mon domicile

Avant le début de l'enquête, j'ai contrôlé la concordance de l'ensemble des documents, sur le registre dématérialisé avec ceux déposés en mairie d'Ustaritz.

2-2 Visite des lieux:

Le jeudi 03 octobre 2024, en matinée. Monsieur Mikel GOYHENECHÉ m'a retracé l'historique de la commune, montré les zones inondables, et situé les différents quartiers qui composent le territoire communal d'Ustaritz. A l'issue de cette présentation nous nous sommes déplacés en véhicule. Le premier adjoint m'a montré et expliqué les choix arrêtés par le conseil municipal concernant les modifications qui seront apportées, notamment sur les OAP Hiribeheri et Arrault.

Nous nous sommes également déplacés sur le secteur gare.

J'ai constaté que le bourg présente des rues étroites, en parties en sens unique, avec des places de stationnement peu nombreuses. Sur d'autres secteurs des rues se terminent en impasse.

2-3. Déroulement de l'enquête:

L'enquête a été prescrite par l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque en date du 01 octobre 2024 pour se dérouler du: **mardi 29 octobre 2024 à 9 heures au vendredi 29 novembre 2024 à 17 heures**, soit pendant **32 jours consécutifs**.

Le registre d'enquête a été ouvert et paraphé par mes soins, à mon domicile, le 01 octobre 2024. Les dossiers et pièces mis à disposition du public ont été également paraphés en mairie, le 29 octobre 2024.

Le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie d'Ustaritz les jours et heures ouvrables de la mairie, à savoir:

- du lundi au vendredi de 08 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h00

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public conformément à l'article 3 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

- A savoir:

- **mardi 29 octobre 2024 de: 09 heures à 12 heures**
- **Lundi 18 novembre 2024 de: 15 heures à 18 heures**
- **Vendredi 29 novembre 2024 de: 14 heures à 17 heures**

L'arrêté prescrivant l'enquête et l'avis au public (affiche jaune) ont été affichés en mairie d'Ustaritz dès le 07 octobre 2024 sur les tableaux d'affichage, à gauche de l'entrée principale de la mairie d'Ustaritz, pendant toute la durée de l'enquête publique. (Certificat d'affichage établi)

La Communauté d'Agglomération du Pays Basque, dont le siège social est implanté 15 avenue Foch 64185 Bayonne a également réalisé cet affichage en date du 07 octobre 2024 et pendant toute la durée de l'enquête publique. (Certificat d'affichage établi)

L'avis au public a été publié dans deux journaux locaux conformément à l'article 04 de l'arrêté du 01 octobre 2024 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

Il a été précisé dans l'avis d'enquête qu'un registre électronique a été mis en place. Il a permis la consultation du dossier dématérialisé et la transmission de courrier électronique. Il a été accessible en suivant le lien:<https://registre-dematerialise.fr/5638>

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Le dossier dématérialisé a été consultable également sur le site Internet de l'agglomération: <http://www.communaute-paysbasque.fr>. En mairie d'Ustaritz, un poste informatique a été mis à disposition gratuitement pour une consultation du dossier d'enquête.

J'ai vérifié que la composition des dossiers d'enquête publique papier et électronique était bien identique.

Les observations et propositions relatives à cette enquête publique ont pu être adressées au commissaire enquêteur:

- Par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse: Monsieur le commissaire-enquêteur modification du P.L.U.N°2 de Ustaritz-(le bourg-64520 Ustaritz), avec la mention «Ne pas Ouvrir»
- Sur les registres d'enquête (papier et électronique):
 - Celui déposé en mairie, version papier,,
 - Celui électronique, registre dématérialisé: www.registre-dematerialise.fr/5638 qui permet la consultation du dossier et la transmission de courriers électroniques.

Des informations complémentaires ont pu être sollicitées par le public, auprès de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (Direction de la Planification: 05.59.44.72.72 et de la Mairie d'Ustaritz: 05.56.56.80.59.)

2-4 Personnes reçues pendant les permanences du Commissaire Enquêteur:

Au Cours des vacances du Commissaire Enquêteur en mairie d'Ustaritz, **vingt personnes** ont souhaité obtenir des renseignements et/ou explications sur le dossier mis à l'enquête:

- Le mardi 29 octobre 2024: **Trois personnes**
- Le lundi 18 novembre 2024: **Six personnes**
- Le vendredi 29 novembre 2024: **11 personnes**

Les personnes reçues, ayant obtenu des renseignements ou explications correspondant à leurs attentes n'ont pas toutes souhaité inscrire une observation ou leur passage sur le registre d'enquête.

2-5 Personnes entendues avant, au cours, et après l'enquête:

- Monsieur Bruno CARRERE, Maire de la commune d'Ustaritz
- Madame Manon KABS, en charge du dossier d'enquête et représentante le Président de la Communauté d'agglomération du Pays Basque, (avant, en cours d'enquête, lors des remises du PV de synthèse des observations et de mon rapport avec mes conclusions motivées)
- Monsieur Mikel GOYHENECHÉ 1er adjoint, en charge de l'Urbanisme à la Mairie d'Ustaritz
- Madame Juliette LEPINE, lors de l'absence de Madame Manon KABS
- Madame Katia ANDRIEUX déléguée du quartier d'Hiribehere lors d'une permanence
- Madame Elisabeth LAPOUBLE, déléguée du quartier d'Arrauntz
- Madame Hélène ITHURRITZE, en charge de l'instruction des dossiers d'urbanisme sur la commune d'Ustaritz

2-6 Climat de l'enquête:

L'enquête publique sur la modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz *s'est déroulée sans incident, dans un climat serein.* Le public a pu être reçu en mairie dans d'excellentes conditions grâce à la grande salle en rez-de chaussée mis à disposition lors des permanences du Commissaire enquêteur.

La participation du public a été faible.

2-7 Clôture de l'enquête et relation comptable des observations:

Le vendredi 29 novembre 2024 à 17 heures 00, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête papier sur lequel **13 observations ont été consignées en pages 2 à 5 . J'ai reçu une observation verbale**
Une lettre a été enregistrée sur le registre d'enquête.

Concernant le registre dématérialisé, ouvert électroniquement le 29 octobre 2024 à 9 heures et clos électroniquement le 29 novembre 2024 à 17 heures, aucune contribution n'a été déposée

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Aucune autre correspondance postale ou électronique n'a été adressée au Commissaire Enquêteur pendant la durée de l'enquête publique.

2-8 Procès verbal des observations recueillies:

Le samedi 30 novembre 2024, j'ai rédigé le procès verbal des observations écrites recueillies pendant la durée de l'enquête. J'ai remis et commenté ce document en mairie d'Ustaritz, à Madame Juliette LEPINE représentante monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, le mardi 03 décembre 2024, en fin de matinée. (pièce annexée n° 1). Je l'ai invitée à produire les observations éventuelles sur les déclarations du public, dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le 17 décembre 2024. (pièce annexée n°2)

2-9 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage:

Le 10 décembre 2024, monsieur Bruno CARRERE, vice président de la Communauté d'agglomération du Pays Basque m'a transmis par courriel les réponses aux interrogations et questions émises par la population, le Commissaire Enquêteur, ainsi que celles émises par les personnes publiques associées. (pièce annexée n°3) L'analyse de ce document est reprise au chapitre D-4 du présent rapport.

2-10 Transmission du dossier aux autorités:

Le mercredi 18 décembre 2024 en fin de matinée, je me rendrai en mairie d'Ustaritz, pour remettre et commenter mon rapport et mes conclusions à Madame Manon KABS. Je lui remettrai:

- Le présent rapport avec mes conclusions motivées relatives au projet de modification N°2 du P.L.U.
- Les pièces annexées n°1, n°2, n°3
- Une version numérisée regroupant l'ensemble des documents ci-dessus (clé USB)
- Le dossier complet mis en enquête publique et visé par le Commissaire Enquêteur
- Le registre d'enquête publique avec ses pièces annexées

Le même jour, je transmettrai par voie électronique à Madame la présidente du tribunal administratif de Pau :

- le présent rapport,
- mes conclusions et avis sur le projet de modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz
- le procès-verbal des observations recueillies,
- le procès verbal de notification des observations recueillies
- le mémoire en réponse de la CAPB.

C-3 CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

Sur le registre d'enquête:

Observation N° 1: En date du 29 octobre 2024, en page 2, de Madame Sandrine ELISSONDO, directrice du Super U qui a noté son passage, après avoir consulté les documents relatifs à la zone UYc sur la hauteur des constructions.

Observation N°2: En date 29 octobre 2024, en page2, de monsieur Anesa LEWIS-KUSKUA demeurant au 669 route d'Arrauntz à Ustaritz. Cette personne demande que ses parcelles en zone A: 1202-1204-1206-1207-1208-1209 soient classées en zone U. Par la même occasion il fait la même demande pour son voisin monsieur MINGINETTE qui possède les parcelles 1201-1203-1025. Monsieur LEWIS-KUSKUA et porte parole de Monsieur MINGINETTE a noté des observations **toujours hors objet de l'enquête publique**, à savoir: réduire le flux pendulaire en créant des industries et des commerces de plus de 50 salariés et limiter le poids des véhicules sur la RD 932.

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Observation N°3 En date du 29 octobre 2024, en page2, de Madame Jeannine BEHEREGARAY, qui a noté son passage, après avoir consulté les documents relatifs à la zone UB

Observation N°4 En date du 07 novembre 2024, en page 2, mention du dépôt de la correspondance enregistré en L n°1 de monsieur le Maire d'Ustaritz **relative à des remarques sur des emplacements réservés. Elles n'impacteront pas de nouveaux propriétaires fonciers** .

- Ajout de l'emplacement réservé N°73, il s'agit de décaler l'emprise de l'ER à gauche de la parcelle AP44
- Supprimer l'emplacement réservé N°10 en partie, situé sur les parcelles AE479 et AE478
- Supprimer l'emplacement réservé N°20 en partie, situé sur les parcelles AD356,AD97,AD867,AD849,AD851 et AD932
- Maintenir l'emplacement réservé N°35, l'intitulé étant erroné, le modifier pour permettre la création d'un accès aux parcelles communales ZD67et ZD66
- Suppression de parties de l'ER N°28 pour l'élargissement à 12 mètres de la plateforme de la route du Fronton, concernant les parcelles BK219,BK220,BK216, et maintenir l'ER n°28 sur les parcelles BK218 et BK238

Observation N° 5 En date du 8 novembre 2024, en page 3 de Madame BARNETCH, propriétaire de la parcelle BH 363, route de Jamoténia, souhaite que l'emplacement réservé n°54 grévant son terrain soit supprimé, car la commune a déjà pris la surface dont elle avait besoin il y a 40 ans et qui est en cours de régularisation aujourd'hui

Observation N°6 : En date du 18 novembre 2024, page n°3 de monsieur Jean Bernard GOROSTIAGUE, usufruitier de la parcelle AE 607 au 366 impasse Arkia, approuve la modification n°2 du P.L.U., concernant le retour de la dite parcelle en UC

Observation N°7 : En date du 18 novembre 2024, page n°3 de :madame Nicole PHILIPPOTAUX, constate que son terrain classé en zone UE, passera en zone UB (parcelle 185) au 90 chemin Aldabéa à Ustaritz, comme il est mentionné en page 16 du rapport de présentation. De plus, elle prends note que l'emplacement réservé n°18, sera supprimé (page 4 du apport de présentation) mais il restera néanmoins la propriété » de la mairie.

Observation N°8 : en date du 29 novembre 2024, en page 4, de Madame Aihena LABEGUERIE. Elle prend acte que sa parcelle AE 84, actuellement en zone UY passe en zone UC (pages 10 à 12 du rapport de présentation)

Observation N°9 : en date du 29 novembre 2024, en page 4, de Madame Sandrine RAFFOLT RODRIGUEZ A LINARES (famille GOROSTIAGUE). Elle est en faveur de la modification du PLU, qui permettra le retour des parcelles E 439,AE 44 et AE 269, en zone UC.

Observation N°10 : en date du 29 novembre 2024, en page 4 de Madame Hélène Herruti z (A voir son nom), chargée de l'urbanisme à la mairie d'Ustaritz.. La commune souhaite lever l'emplacement réservé N°19, au vu de l'étude urbaine en cours du quartier Herauritz

Observation N°11 : en date du 29 novembre 2024, en page 4 de Madame Annie CARRICABURU. Elle confirme avoir vu l'acte de modification sur le courrier de monsieur le Maire daté du 07 novembre 2024, concernant la parcelle AP414. Elle est en attente de la suite et de la correction du plan.

Observation N°12 : en date du 29 novembre 2024, en page 4, de Madame Katia PUYON

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

LARRONDE. Elle approuve, en tant que nue propriétaire des parcelles BE 437, BE441, BE 442, leur requalification en zone UC.

Observation N°13 : en date du 29 novembre 2024, en page 5 de Madame Jany CURUTCHET. Elle est propriétaire de 4 parcelles sur le quartier Heribehère : AP 116, AP149, AP 150, AP 152 ; Cet ilot foncier est classé aujourd'hui en zone UE sur le PLU d'Ustaritz. Elle remarque que l'on lui impose des emplacements réservés supplémentaires. Elle déclare avoir des projets d'aménagement assez rapidement sur ce bien. Madame CURUTCHET demande le maintien de la constructibilité de ce terrain et que l'on n'aggrave pas davantage les contraintes qui pèsent dessus

Une observation verbale, lors d'un entretien téléphonique avec : Madame Elisabeth LAPOUBLE déléguée du quartier d'Arrauntz qui me déclare :

« Lors de notre réunion de quartier en date du 20 novembre 2024 ou une quinzaine de personnes étaient présentes, **il n'y a pas eu d'observation hostile au projet de modification N°2 du P.L.U.** Par contre nous souhaiterions, lors de la réalisation des l'O.A.P. a et b, que le promoteur réalise une sortie directe du quartier en direction de la zone artisanale, pour fluidifier le trafic automobile déjà très important. »

Sur les courriers adressés à mon attention:

Lettre N°1 et Obs N°4 datée du 07 octobre 2024 de deux pages, plus quatre pages représentant des plans parcellaires. Cette correspondance émane de **monsieur le Maire d'Ustaritz**. Les remarques et demandes sont relatives à **des modifications d'emplacement réservés**. Cela n'engendrera aucun impact sur de nouveaux propriétaires fonciers. Sont concernés :

- Ajout de l'emplacement réservé n°73, à savoir décaler l'emprise de l'ER à gauche de la parcelle AP44: plan joint.
- Supprimer l'emplacement réservé N°10, situé sur les parcelles AE479 et AE478.
- Supprimer l'emplacement réservé N°20, plan joint ; le but étant de maintenir l'alignement existant.
- Maintenir l'emplacement réservé N°35 qui était inscrit comme erroné, en le modifiant pour permettre la création d'un accès aux parcelles communales ZD67 et ZD66
- Suppression de parties de l'ER N°28, pour l'élargissement à 12 m de la plate-forme de la route du Fronton, sont concernées les parcelles BK219, BK220 et BK216 et en maintenant l'ER N°28 sur les parcelles BK218 et BK238

Sur le registre électronique:

Aucune contribution

D-4 ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES:

Observations N°1: En date du 29 octobre 2024, de Madame Sandrine ELISSONDO,

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte

Observations N°2: En date 29 octobre 2024, de monsieur Anesa LEWIS-KUSKUA et monsieur MINGINETTE

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Ces demandes, visant à réduire des espaces agricoles ou naturels, ne peuvent être étudiées dans le cadre d'une modification de PLU et relèvent d'une procédure de révision du PLU conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

Cette information a été donnée aux intéressés lors de ma permanence

Observation N° 3 En date du 29 octobre 2024, de Madame Jeannine BEHEREGARAY,

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB .

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte

Observation N°4 : voir la réponse à la lettre N°1

Observation N°5 En date du 8 novembre 2024 de Madame BARNETCH

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

L'ER n°54 sera supprimé pour l'approbation de la modification n°2 du PLU, celui-ci n'étant plus justifié et nécessaire

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte

Observation N° 6, En date du 18 novembre 2024 de monsieur Jean-Bernard GOROSTIAGUE

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte

Observation N°7 : En date du 18 novembre 2024 de madame Nicole PHILIPPOTAUX

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte

Observation N°8 : en date du 29 novembre 2024 de madame Aihena LABEGUERIE

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte

Observation N° 9, en date du 29 novembre 2024, de madame Sandrine RAFFOLT RODRIGUEZ AGLINARES

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte

Observation N°10, en date du 29 novembre 2024, de madame Hélène ITHURRITZE, responsable du service urbanisme de la Mairie d'Ustaritz

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

L'ER N°19 sera en partie supprimé pour l'approbation de la modification n°2 du PLU pour répondre aux besoins d'un projet porté par l'établissement médico-social de l'UGECAM.

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Commentaire du Commissaire enquêteur:

Cet emplacement réservé N°19 est déjà inscrit dans le PLU d'Ustaritz. Il est réservé à un équipement public, d'intérêt général.

La suppression en partie de sa surface, répond bien à sa destination.

Observation N° 11, en date du 29 novembre 2024, de madame Annie CARRICABURU

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Les observations de M. le Maire (R N°4 et L N°1) sur les dispositions des ER N°73, N°10, N°20, N°35 et N°28 seront prises en compte pour l'approbation de la modification n°2 du PLU

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte

Observation N°12, en date du 29 novembre 2024 de madame Katia PUYOU LARRONDE

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte

Observation N°13, en date du 29 novembre 2024, de madame Jany CURUTCHET

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Les parcelles AP 116, AP 149, AP 150 et AP 152 sont situées en zone UE du PLU (dédiée aux équipements d'intérêt général). Un nouvel emplacement réservé n°73 est créé sur la parcelle AP 116 pour la création d'une voie de desserte permettant de relier le quartier Orok Bat et le futur quartier d'habitation défini dans l'OAP Hiribehere. La constructibilité de ces parcelles est régie par le règlement de la zone UE.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

L'inquiétude de cette personne âgée est légitime. Sur ses quatre parcelles, deux emplacements réservés sont déjà inscrites dans le PLU (ER N°6 et ER N°69). L'emplacement réservé N°73 qui sera ajouté consistera à créer une voie de desserte de 6 mètres de large, avec une emprise de 315 m², en zone UE (équipement d'intérêt général). Elle empiètera en partie sur la zone UC. Cet ER N°73 est justifié, car il facilitera l'accès au quartier existant et celui qui sera prévu dans l'OAP Hiribehere. Madame Jany CURUTCHET, pourra sans problème construire sur cette parcelle, si elle le souhaite.

Observation verbale : en date du 21 novembre 2024 de madame Elisabeth LAPOUBLE

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

La modification n°2 ne porte pas la modification du schéma d'aménagement des OAP des secteurs a et b sur Arrautz. Il pourra être étudié lors d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU d'Ustaritz les accès de ces OAP.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

Cette observation orale a été retranscrite à la demande de l'intéressée, dans le but d'attirer l'attention des élus et du maître d'ouvrage en charge de l'aménagement de l'OAP sur les secteurs a et b dans le quartier Arrautz.

Lettre N°1 datée du 07 octobre 2024 de deux pages, plus quatre pages représentant des plans parcellaires. Cette correspondance émane de **monsieur le Maire d'Ustaritz**. Les remarques et demandes sont relatives à **des modifications d'emplacement réservés**.

Réponse de la CAPB:

Les dispositions concernant les ER N°73, N°10, N°20, N°35 et N°28 seront modifiées, tel que cela est inscrit dans le courrier de la commune, pour l'approbation de la modification n°2 du PLU .

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte, les modifications sur ces ER seront bien prises en compte

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Question du Commissaire enquêteur:

1. La commune d'Ustaritz, comme d'autres communes du pays basque, connaît des difficultés pour densifier l'habitant en zones U, UA, UB, UC sur un territoire communal très étendu. Pouvez-vous me communiquer le nombre de « dents creuses » et le nombre de logements vacants sur ces zones ?

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Il est difficile de fournir le nombre de dents creuses sur les zones U, UA, UB et UC du PLU d'Ustaritz, ce travail nécessitant un croisement d'analyse géomatique et d'enquête de terrain. Cependant, il est possible de mettre à jour les éléments de diagnostic inscrits dans le rapport de présentation du PLU qui datent de 2018 (page 268 et 269 du rapport de présentation). Analyse de la situation entre 2018 et 2024 : 24,1ha d'espaces naturels agricoles et forestiers ont été consommés ; 791 logements ont été autorisés (selon PC et DP 2018 à 2024) ; 484 logements ont été produits (entre 2018 et 2023) ; soit 81 logements produits par an en moyenne sur cette période, 10,12 ha ont été consommés en zone UB, UC et UCa, pour 131 logements produits ; 6,06 ha ont été consommés en zone 1AU, pour 47 logements produits. Les fichiers MAJICS 2024 (issus des fichiers fonciers de régime déclaratif) indiquent 191 logements vacants sur la commune d'Ustaritz.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

Je prends connaissance de l'analyse réalisée entre 2018 et 2024. Elle montre une production de logements conséquente : 484 sur la période de 2018-2023, soit environ 81 logements par an.

Les trois nouveaux OAP prévus dans cette modification N°2 du PLU, permettront de diversifier l'offre en logements sociaux très demandée, tout en respectant les objectifs au PADD et au PLH en la matière.

Concernant les 191 logements vacants enregistrés aux fichiers fonciers de régime déclaratifs, le travail de concertation mené avec les propriétaires et les élus, la connaissance de leur situation personnelle, devraient peut être faire baisser ce chiffre.

Réponses retranscrites en rouge de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque aux avis des Personnes Publiques Associées :

SM SCoT Pays Basque et Seignanx (16 mai 2024) :

« Le Bureau comprend le reclassement en zone UC du secteur UY, néanmoins le Bureau s'interroge sur l'opportunité d'urbaniser ces parcelles et invite la commune à envisager un phasage dans le temps. »

La procédure de modification n°2 ne comprend pas dans ses objets l'ajout d'OAP. Le phasage ne peut s'envisager. Le PADD prévoit un habitat dispersé organisé autour de plusieurs quartiers, dont Hérauritz (cf. page 12 de la notice de présentation).

« Le Bureau rappelle l'importance d'intégrer au projet de développement de la zone commerciale des objectifs de multifonctionnalité, de végétalisation du site (voire de désartificialisation) et d'aménagements fondés sur la nature. »

Des exigences seront formulées auprès du porteur de projet. De plus, bien entendu, la future autorisation d'urbanisme devra satisfaire les règles du règlement écrit du PLU.

Cet avis rejoint l'avis du Syndicat des mobilités (voir ci-dessous). Lorsque la desserte Txik Txak et ferroviaire (RER basco-landais) sera plus conséquente et significative, les offres de stationnement évolueront en conséquence. Le PLUi Littoral Labourd Ouest, prescrit en décembre 2023, intégrera ces évolutions.

« Le Bureau souhaite que les obligations relatives au stationnement soient revues à la baisse, lorsque des solutions de mobilités alternative à la voiture seront assurées. »

De plus, la commune indique que le taux d'équipement des ménages est de 1,84 voiture/ménage. Il y a nécessité à garantir un stationnement organisé.

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour(4 juin 2024) :

«Les modifications apportées sur la disposition règlementaire relative aux aires de stationnement et l'intégration de l'accession sociale aux servitudes de mixité sociale auront pour conséquence d'augmenter le parc de stationnement privé. La limitation du stationnement à une place pour 80m² de surface de plancher d'une construction correspond pourtant mieux aux objectifs portés par le SMPBA. Par conséquent il est conseillé de veiller à mettre en cohérence la politique du stationnement privé avec celui du stationnement public en limitant celui-ci.»

Il y a relativement peu de places de stationnement public dans la commune. A deux endroits dans la commune, Rue du Jeu de Paumes et Leihorrondo, dans le cadre de projets d'aménagement et de piste cyclable, des places de stationnement publiques vont être supprimées. Ailleurs, des places vont être créées à proximité de l'arrêt de bus de la ligne 14. A ce sujet, la commune va se rapprocher du Syndicat des Mobilités pour créer une aire de stationnement au niveau du nouvel arrêt de bus prévu pour favoriser la multimodalité.

Enfin, la fonction de la commune d'Ustaritz en termes d'équipements et de services nécessite une offre de stationnement public qui ne peut se limiter.

«La modification des OAP Arrauntz et Hiribehere, ainsi que l'inscription d'un taux de logements en accession sociale à la propriété en zones urbaines ont pour objectif de développer l'accession à la propriété. Cette modification aura pour impact l'augmentation du stationnement dans les projets d'habitat d'environ 30 places. En effet, la norme passera d'une place maximum pour du locatif social à un minimum de deux places par logement pour de l'accession à la propriété. La remarque faite pour les aires de stationnement préalable reste valable ici.»

Cf. réponses ci-dessus.

«De nouvelles réglementations issues de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) et de la Loi Climat & Résilience concernant le stationnement sont à considérer. Elles concernent les Infrastructures de Recharge de Véhicule Électrique (IRVE) ainsi que sur le stationnement vélo. Le décret entré en vigueur le 26 décembre 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments modifie et précise les obligations en termes de stationnement pour les vélos dans les espaces privés et publics. Il conviendra de s'assurer de la bonne prise en compte de ces obligations.»

Le Code de la construction et de l'habitation (CCH) encadre les normes relatives au stationnement des cycles et à la fourniture d'infrastructure de recharges de véhicules électriques. Tout projet doit se conformer au CCH.

Par ailleurs, dans l'espace public, de nouveaux arceaux pour les vélos vont être installés ainsi qu'une borne de recharge pour véhicules électriques à Arrauntz.

« [...] Il est recommandé dans le cadre de l'OAP Arrauntz, à l'instar de l'OAP Hiribehere, de prévoir des liaisons douces jusqu'aux arrêts bus et gare afin d'assurer les continuités multimodales.»

Au sein de l'OAP Arrauntz, il est bien prévu une liaison douce (piétons + cycles) jusqu'à l'arrêt de bus de la ligne 14. La connexion avec la gare reste possible. Le bus est plus utilisé par les ustaritzars car mieux localisé, la gare étant excentrée.

[...] Il est recommandé de renforcer la densification de l'habitat et des activités dans les périmètres proches de la desserte en transport en commun.»

C'est ce qui est prévu avec les OAP. De plus, un nouvel arrêt de bus de ligne 14 « Haltya » permettra la desserte du quartier Hérauritz en transport en commun.

«La modification de l'ER n°7 pour limiter la vitesse pour les véhicules sur la plate-forme de la rue Nagila et ainsi limiter le risque d'accident sur ce secteur résidentiel va dans le sens du PDM. La création des ER n°72 pour la création de liaison cyclable s'intègre aux réseaux des cheminements doux. En revanche l'ER n°73

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

pour la création d'une nouvelle voirie ne semble pas s'intégrer à un schéma de desserte cyclable résidentielle du quartier. La suppression de l'ER n°66 pour la création de l'aire de covoiturage suite à l'acquisition des parcelles est un point positif du projet. »

Pour l'ER n°73, il s'agit de créer une liaison entre deux quartiers (Orok Bat et Alzabea) permettant de décharger la voie principale, relativement fréquentée. Il s'agit de voies de quartiers pavillonnaires, où les cycles partagent la voie avec les automobilistes.

Concernant le changement de zonage UY -> UC « L'ouverture à l'habitat et aux activités d'hôtellerie des trois secteurs identifiés se fait en cohérence avec le tissu existant mais ne répond pas à notre proposition de densification de l'habitat autour des arrêts de transport en commun. Il est recommandé de renforcer la densification de l'habitat et les activités dans les périmètres proches de la desserte en transport en commun. »

Cf. remarque ci-dessus (nouvel arrêt de bus prévu).

Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques (5 juin 2024) :

« La création de l'emplacement réservé n°72 pour la création d'une liaison douce de 3 mètres de large se positionne sur un chemin rural qui accède à des parcelles agricoles. Nous demandons que ce projet se fasse en concertation avec les exploitants agricoles concernés afin de prendre en compte leurs besoins pour l'accès aux parcelles agricoles. En effet, ce projet de liaison douce ne doit pas faire obstacle à l'accès aux parcelles avec des engins agricoles (parcelles agricoles concernées n° ZM 86, 83 et 84). »

La collectivité a bien conscience que l'accès aux parcelles avec des engins doit être garanti. Il est prévu une concertation avec les exploitants. Ils seront prochainement contactés.

Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétence PLH (5 juin 2024):

« [...] La modification n°2 du PLU s'inscrit en comptabilité avec ces prescriptions du PLH. En ouvrant la possibilité de réaliser au sein des opérations, des logements en accession sociale à la propriété, dans une limite de 30%, le document s'inscrit dans l'objectif du PLH tout en facilitant la réalisation des opérations, dont les montages financiers sont particulièrement contraints à l'heure actuelle et facilités par le recours à l'accession sociale.»

.Cet avis n'appelle pas de réponse de la collectivité.

DDTM des Pyrénées-Atlantiques (25 juillet 2024) :

« [...] Si la modification n°2 s'inscrit dans cet objectif par l'augmentation des taux de production de logements sociaux dans les règles de mixité sociale des zones UA, UB et UC, il apparaît nécessaire que le rapport de présentation explicite son impact sur le potentiel global de logements et sur le nombre de logements sociaux pouvant être produits d'ici l'échéance du PLU, en lien avec les objectifs du PLH et les objectifs législatifs. »

Des précisions seront ajoutées au rapport de présentation. **La notice de présentation sera complétée.**

[...] En conséquence, les règles de mixité sociale devront être précisées de manière à garantir la ventilation exigée par la loi SRU et préconisée par le PLH.»

L'avis du 5 juin de la CAPB au titre de sa compétence PLH, indique que le dossier de modification s'inscrit en comptabilité avec les prescriptions du PLH.

Le PLH précise que la ventilation est à apprécier temporellement, sur la durée totale du PLH, sur l'ensemble des opérations qui seront réalisées (pas par opération) et par typologie territoriale.

Inscrire une ventilation par opération pourrait représenter un frein à certains projets comme des programmes visant à créer des places d'hébergement (par exemple pour les jeunes actifs, les retraités ou en hébergement d'urgence) peuvent être financées entièrement en PLAI ou PLS.

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

«Les orientations en matière de production de logements sociaux introduites dans les OAP des secteurs a et b « Arrauntz » et c « Hiribehere » viennent intercepter les règles de mixité sociale issues du règlement écrit. Le recours au règlement écrit est à privilégier. Les OAP devront donc être adaptées en conséquence.»

Le règlement écrit sera complété pour faire apparaître le fait que pour les secteurs à OAP, il faut se référer aux taux de logements sociaux qui y sont inscrits. Le règlement écrit sera complété.

«S'agissant des dispositions applicables aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement actuel n'autorise que des extensions mesurées des constructions existantes (dans la limite de 10 % supplémentaire à l'emprise existante avec un maximum de 40 m2). La modification permet, sur ces mêmes secteurs, toute nouvelle construction à destination d'habitation dont l'emprise au sol ne dépasserait pas 15 % de l'unité foncière, dans la limite de 250 m2. Cette nouvelle possibilité est en contradiction avec le principe de protection introduit initialement par les éléments de paysage. Elle doit être revue.»

Cet objet sera supprimé. La règle reste identique: extension mesurée des constructions existantes uniquement.

La notice de présentation sera modifiée.

Le règlement écrit sera modifié (suppression de l'objet).

Commentaire du Commissaire Enquêteur sur l'ensemble des réponses formulées par la CAPB aux remarques et observations des Personnes Publiques Associées.

Les observations, précisions, modifications et corrections formulées en réponses par la CAPB, dans le projet de modification N°2 du PLU d'Ustaritz sont pertinentes et répondent bien aux demandes des P.P.A. Cela n'apporte pas d'autre de commentaire de ma part.

Pour information : Un décret du 20 novembre 2024 opère plusieurs mesures de simplification sur le régime des autorisations d'urbanisme, dans une logique de production facilité de logements, dont un permis d'aménager par tranches, ce qui sera utile notamment sur les futures constructions en zone OAP.

D-5 PIECES ANNEXEES:

Annexe 1: Procès-verbal des observations recueillies

Annexe 2: Procès-verbal de remise des observations au maître d'ouvrage

Annexe 3: Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

D-6 PIECES JOINTES:

Aucune

Fait à Saint Paul les Dax
Le 17 décembre 2024
Le Commissaire Enquêteur
Michel CHATRIEUX



Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES



Commune de Ustaritz (64520)

ENQUETE PUBLIQUE

Relative aux avantages et inconvénients résultant du projet de:

**Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme,
de la commune d'Ustaritz**

réalisée du mardi 29 octobre 2024 au vendredi 29 novembre 2024 inclus

Maître d'ouvrage: Communauté d'Agglomération du Pays Basque

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Deuxième Partie

F: CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique, objet du présent rapport concerne le projet de modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz,

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires, sans incident. Le public a été reçu, individuellement, dans une pièce en rez de chaussée, indépendante du secrétariat de mairie. Les annonces et publicités légales ont été effectuées.

L'affichage réglementaire au format A2 sur fond jaune, a bien été réalisé: au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, et en mairie d'Ustaritz

Dans l'avis d'enquête publié, il était bien mentionné: l'objet et la date de l'enquête, la constitution d'un dossier avec une version papier et une version dématérialisée, le registre d'enquête papier déposé en mairie pour recevoir les observations, ainsi que la mise en place d'un registre électronique dématérialisé.

Ce dernier a permis la consultation du dossier dématérialisé et la transmission de courrier électronique. Il a été accessible en suivant le lien: www.registre-dematerialise.fr/5638.

Le dossier dématérialisé a été consultable également sur le site Internet de l'agglomération: <http://www.communaute-paysbasque.fr>.

Un poste informatique a été mis à disposition gratuitement, en mairie d'Ustaritz, pour une consultation du dossier d'enquête.

Les observations et propositions relatives à cette enquête publique ont pu être adressées au commissaire enquêteur:

- Par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse: Monsieur le commissaire-enquêteur modification n°2 du P.L.U. mairie de Ustaritz- le Bourg , 64520 Ustaritz
- Sur les registres d'enquête :
 - Celui déposé en mairie, version papier,,
 - Celui électronique

Des informations complémentaires ont pu être sollicitées auprès de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque: Direction de la planification, téléphone: 05.59.44.72.72, ainsi qu'en mairie d'Ustaritz, téléphone: 05.59.56.80.59. (article 9 de monsieur le Président de la CAPB).

Cette modification N°2 du P.L.U. d'Ustaritz n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

20 personnes sont venues lors des vacations en mairie du Commissaire Enquêteur: 13 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête, une observation verbale recueillie, une lettre a été annexée à ce registre.

Aucune contribution n'a été déposée sur le registre électronique mise en place pour cette enquête publique

Les observations émises ne sont pas de nature à remettre l'enquête en cause sur le fond.

La mise en place d'un registre dématérialisé a permis **à 531 personnes de consulter les pièces du dossier mis en enquête publique. 69 personnes ont téléchargé au moins un document,**

En dehors des permanences du Commissaire Enquêteur, d'après le secrétariat de mairie, **une personne est venue consulter le dossier** pendant les horaires d'ouverture du secrétariat de la mairie.

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Remarques, observations et avis du Commissaire Enquêteur sur le projet de de modification N°2 du P.L.U. d'Ustaritz

Actuellement, la commune d'Ustaritz dispose d'un P.L.U. approuvé par délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB) en date du 22 février 2020. Depuis son approbation, le P.L.U. a fait l'objet d'une procédure de modification N°1, qui a été approuvée le 23 mars 2024.

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ustaritz, mis en enquête publique, vise entre autre à :

- Intégrer l'accession sociale aux servitudes de mixité sociale,
- Préciser les dispositions applicables au sein des espaces verts protégés,
- Modifier les limites de zonage entre UY et UC, et entre UE et UA pour plus de cohérence,
- Faire évoluer des dispositions réglementaires applicables au secteur UYc,
- Revoir les dispositions réglementaires à l'aspect extérieur des constructions,
- Modifier une disposition réglementaire concernant les aires de stationnement,
- Supprimer, modifier et ajouter des emplacements réservés, en lien avec l'évolution des projets.

Ces évolutions réglementaires entrent dans le champ d'application de la procédure de modification du P.L.U. actuellement en vigueur, défini à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications envisagées :

- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière ;
- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- n'impliquent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Les objets et motifs du projet de modification N°2 du P.L.U. de la commune de Ustaritz

Le projet de modification N°2 du P.L.U. d'Ustaritz consistera à :

1. Inclure un taux de logements en accession sociale à la propriété dans les OAP sur les 3 autres secteurs d'OAP sur les 6 que compte la commune d'Ustaritz, à savoir :

- Sur le secteur a «Arrauntz»: 28 logements dont 12 en collectifs, 16 en individuel sur le secteur 1AUa, avec 70% de l'ensemble en LLS dont 100% des logements collectifs, dans le respect des objectifs fixés au PADD et au PLH en la matière.
- Sur le secteur b «Arrauntz»: 30 logements, dont 24 en collectif et 6 en individuel sur le secteur 1Aub, avec 80% de l'ensemble en LLS dont 100% des logements collectifs.
- Sur le secteur c «Hiribehere»: 58 logements locatif social sur le secteur 1AUc, à savoir: 30% des logements en accession à la propriété, menée par un bailleur social et 70% seront en LLS

Sur ces trois secteurs d'OAP en zone urbanisée la commune ne possède pas la maîtrise foncière.

La programmation globale en logement social affichée dans le Plan de l'Habitat Pays Basque est la suivante :

- 30% pour des logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et attribués aux locataires en situation de grande précarité;
- 40% pour des logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, cela correspond aux locations HLM
- 30% pour des logements : PLS, financés par le Prêt Locatif Social; PSLA: financés

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

par le Prêt Social Location Accession; BRS faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La commune d'Ustaritz est soumise à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi SRU qui exige que 25 % du parc de logement communal soit du logement social d'ici 2025. La modification N°2 du PLU permettra de répondre à cet objectif de 25 % et de densifier l'offre de logements sociaux. Le règlement de la zone 1 AU devra être modifier afin d'intégrer les changements qui sont apportés aux OAP

2. Préciser les dispositions applicables au sein des espaces verts protégés

La commune d'Ustaritz souhaite préciser les possibilités de constructions à destination d'habitation au sein des espaces verts protégés, sans pour autant porter atteinte à la préservation de ces éléments de paysage. Pour cela l'article 2 du règlement en zones UA,UB,UC et 1AUd sera modifié pour admettre les constructions à usage d'habitation, en ajoutant une disposition aux articles 2 et 9 afin de **limiter l'emprise au sol à 15 % de l'unité foncière sans pouvoir excéder 250 m²**. Les règles concernant la préservation des arbres existants restent applicables

L'article 13 relatif aux obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux, sera également modifié pour clarifier la règle concernant les paysages identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme.

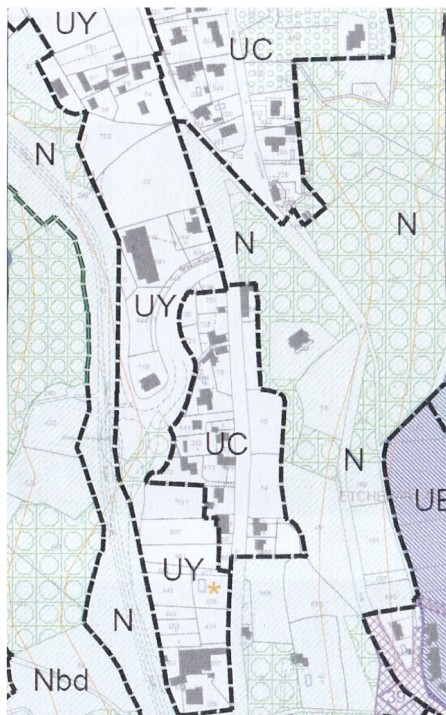
Commentaire du Commissaire Enquêteur

Je partage la remarque de la DDTM. Pour répondre aux dispositions applicables aux éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et pour respecter le règlement actuel qui n'autorise que des extensions mesurées des constructions existantes, à savoir : dans la limite de 10 % supplémentaire à l'emprise existante avec un maximum de 40 m². L'article 2 du règlement en zones UA,UB,UC,et 1 Aud , devra être conservé tel quel.

3. Modifier les limites de zonage entre UY et UC, et entre UE et UA pour plus de cohérence,

a) Faire évoluer le zonage d'une zone UY vers une zone UC

Actuellement le PLU d'Ustaritz classe en zone UY (zone d'activité) les parcelles cadastrées en section AE n°84,269,437,438,439,441,442,607,717et766 situées entre l'Impasse d'Arkia et la route départementale RD932



Les parcelles concernées par cette évolution du zonage se situent en continuité du quartier d'habitation d'Héauritz.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Actuellement ces parcelles sont classées en zone UY, dans le cadre initial d'un projet intercommunal. La Communauté d'agglomération du pays basque l'a abandonné. La modification du classement de ces 12 parcelles en zone UC est appropriée, car elles se situent en continuité du quartier d'habitation d'Héauritz . Cette modification du zonage est compatible avec le projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

b) Faire évoluer le zonage d'une zone UE vers une zone UA

Les parcelles concernées sont AO N°784 et 786 qui sont classées actuellement en zone UE (zones d'activités et d'équipements).

Actuellement le règlement de la zone UE interdit les constructions d'hébergement hôtelier.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le nouveau zonage sera plus approprié au regard de l'occupation actuelle de ces parcelles et permettra de connecter les deux zones UA, interrompues par cette emprise foncière.

Par contre , le terrain en zone UE, qui passera en zone UA est situé à moins de 20 m de la ZCS « La Nive »

c) Faire évoluer le zonage d'une zone UE vers une Zone UB

Les parcelles concernées sont situées de part et d'autre du chemin d'Aldabea dans le quartier d'Héauritz. Elles sont classées actuellement en zone UE : zone d'activités et d'équipements.

Cette emprise foncière de 0,27 ha est occupée par une école primaire et des habitations. Une étude urbaine est en cours sur ce secteur pour peut être déplacer l'école sur d'autres terrains du même quartier. Les parcelles actuellement occupées par l'école primaire, permettrait la création de nouveaux logements.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Un classement en zone UB sera plus judicieux et plus représentatif du caractère urbain de cette emprise foncière. Concernant la possibilité de déplacer l'école primaire, une réflexion et une étude sérieuse devront être menées, pour bien prendre en compte les avantages et les inconvénients.

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz



d) Faire évoluer différentes dispositions réglementaires applicables au secteur UYc

La modification N°1 du PLU d'Ustaritz a permis entre autre la réalisation d'un projet de restructuration du Super U rendu nécessaire par l'aménagement d'un nouveau rond point au niveau de la RD 932. Des évolutions réglementaires devront être apportées dans le but de prendre en compte les contraintes techniques et les dimensions du projet. Pour cela, l'article UY 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifié afin d'abaisser la disposition d'implantation minimale à 3 minimum. L'article UY 10 relatif à la hauteur maximale des constructions est également concerné, afin de préciser l'application de la règle autorisant une hauteur supplémentaire de 2 mètres en secteur UYc dans la limite de 50 % de l'emprise au sol, pour permettre le stockage des marchandises.



Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les travaux concernant la réalisation du rond point sont presque terminés. Les modifications proposées aux articles UY7 et UY 10 sont justifiées.

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

e) Corriger les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions

La commune souhaite, dans le but d'assurer une qualité architecturale et urbaine, abaisser les règles initiales à des constructions nouvelles pour **les annexes de moins de 20 m² à 12 m².**

Pour les annexes (compris moins de 20 m²) les pentes des toits seront comprises entre 10 et 30 %

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Dont acte ; les modifications seront portées à l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords des zones UA,UB,UC, UE 1AU, A et N , afin de soumettre les constructions nouvelles, dont les annexes de 12 m², aux dispositions inscrites au règlement concernant les couvertures, les couleurs, les clôtures ou encore les ouvrages techniques apparents.

f) Modifier une disposition réglementaire relative aux aires de stationnement

L'article 12 du règlement fixe les dispositions dans chaque zone en matière d'aires de stationnement. Il mentionne que pour chaque destination, le nombre de places exigé en fonction de la superficie ou du nombre de construction. La commune souhaite imposer la création d'au moins **deux places de stationnement pour tout logement créé, que se soit par division ou par création.**

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Lors de mes déplacements sur la commune, j'ai constaté que les places de stationnement sont très insuffisantes surtout dans les quartiers résidentiels. La demande de la commune d'Ustaritz pour la création de deux places de stationnement me paraît totalement justifiée.

L'article 12 du règlement écrit sera modifié sur les zones UA,UC et 1 AU.

g) Supprimer, modifier et ajouter des Emplacements Réservés :

- suppression des emplacements réservés : N° 9,18,35,37,52
L' ER N°9 pour un aménagement de la voirie proche du cimetière
L' ER N°18 pour l'élargissement à 10 m de la plate-forme de la rue d'Aldabéa
L' ER N°35 pour l'aménagement du carrefour Etxehasia
L' ER N°37 pour l'élargissement de la route Elizako Bidea
L' ER N°52 pour l'aménagement sécurisé du carrefour route d'Intharteark
- Modification des emplacements réservés : N° 27,28 et 66.
L'ER N°7 pour suppression d'une partie pour l'élargissement à 10 m de la plate-forme de la rue Nagila
L'ER N°27 suppression d'une partie pour l'élargissement à 8 m de la plate-forme du chemin de Kattakiene
L' ER N°28, suppression de 2 parties pour permettre l'élargissement à 12 m de la plate-forme de la rue du fronton d'Arrauntz
L' ER N°66, suppression d'une partie pour l'aire de covoiturage
- Ajout de nouveaux emplacements réservés N°72 et 73
L'ER N°72 pour la création d'une liaison douce de 3m de large (Portubehera). ***Cet emplacement se trouve en zone A. Lors de la modification N°1 du PLU d'Ustaritz , une analyse des incidences sur l'environnement sur la possibilité de réaliser cette liaison douce a été réalisée, car il se situe au sein du site Natura 2000.***
L'ER N° 73 pour la création d'une voie de desserte de 6 m de plate-forme

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Les modifications apportées aux emplacements réservés concernent des projets de sécurisation de la voirie et d'aménagement de voies douces. Ces changements ne sont pas de nature à impacter la ressource en eau. L'ER N°72, pour l'aménagement d'une liaison douce pour les piétons et cyclistes est déjà un chemin existant emprunté par les marcheurs et cyclistes. L'impact de l'ER N° 72 sur les ressources naturelles et agricoles est de 0,25 ha. Par contre, il est entièrement situé en zone rouge du PPRI. Le règlement du PPRN autorise les travaux de création ou de modification d'infrastructures de transport ouvertes au public et nécessaire à la circulation des personnes et des biens.

L'ER N°72 est concerné par une servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome Biarritz-Anglet-Bayonne, idem concernant une servitude à l'établissement des canalisations et distribution de gaz. L'emplacement réservé N°72 est traversé par une canalisation de transport de gaz.

Ces changements prévus dans le projet de modification N°2 du PLU, n'ont pas d'impact sur l'exposition des personnes et des biens face aux risques et nuisances.

Synthèse et conclusions

1. Synthèse:

Ce projet vise entre autre:

- Intégrer l'accession sociale aux servitudes de mixité sociale,
- Préciser les dispositions applicables au sein des espaces verts protégés,
- Modifier les limites de zonage entre UY et UC, et entre UE et UA pour plus de cohérence,
- Faire évoluer des dispositions réglementaires applicables au secteur UYc,
- Revoir les dispositions réglementaires à l'aspect extérieur des constructions,
- Modifier une disposition réglementaire concernant les aires de stationnement,
- Supprimer, modifier et ajouter des emplacements réservés, en lien avec l'évolution des projets.

Les changements à apporter aux pièces du P.L.U. concerneront:

- le rapport de présentation,
- les dispositions communes du règlement du P.L.U.,
- le règlement de l'ensemble des zones,
- le document graphique de zonage,

Les orientations d'aménagement et de programmation seront également modifiés afin d'intégrer les objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH du Pays Basque 2021-2025, à savoir: 25% de logements sociaux.

Les modifications envisagées dans le PLU d'Ustaritz :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone forestière et naturelle ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'impliquent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

2. Conclusions:

Le Commissaire Enquêteur, vu tout ce qui précède et après avoir:

- Pris l'avis d'élus
- Étudié et analysé le dossier présenté,
- M'être déplacé, à plusieurs reprises sur les lieux concernés par cette modification

Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

- Pris connaissance de la décision de l'Autorité Environnementale,
- Pris connaissance des avis des Services Publics Consultés,
- Pris connaissance du mémoire de la CAPB en réponse aux observations du public et des Personnes Publiques Associées,
- Donné mon avis sur chacune des observations émises au chapitre: «analyse des observations écrites du public et du Commissaire Enquêteur»,
- Listé les modifications proposées et donné mon avis,
- Entendu les délégués des quartiers concernés par les O.A.P.
- Constaté que, dans son ensemble, le projet de modification N°2 du P.L.U. n'apporte pas de nuisance et de risque pour l'environnement

RECOMMANDE:

- Sur les O.A.P. (a et b), d'Arrauntz et (c) d'Hirebehere de bien corriger le règlement pour prendre en compte les règles de mixité sociale pour que ces secteurs en O.A.P. soient bien adaptés.
- Au niveau des dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme: **conserver la règle écrite** à savoir : extension mesurée des constructions existantes,(uniquement dans la limite de 10 % supplémentaire à l'emprise existante avec un maximum de 40 m²).
- Dans le cadre de l'environnement, au niveau de la gestion des eaux pluviales, pour éviter notamment le ruissellement, les nouvelles créations de places de stationnement en zones UA, UC et 1 AU, devront être perméables.

Emet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Ustaritz tel que présenté en enquête publique.

Fait et clos à Saint Paul les Dax
le 17 décembre 2024
Le Commissaire Enquêteur
Michel CHATRIEUX



Désignation du TA de Pau N°E24000079/64 relative à la Modification N°2 du P.L.U. de la commune d'Ustaritz

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DES

QUESTIONS FORMULEES

---Votre arrêté du 01 octobre 2024, porte sur l'ouverture d'une enquête publique relative à la **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** de la commune d'Ustaritz

L'enquête publique s'est déroulée du mardi **29 octobre 2024 à 9 heures au vendredi 29 novembre 2024 à 17 heures**, soit 32 jours consécutifs.

Lors des trois permanences physiques que j'ai assurées en rez de chaussée de la Mairie d'Ustaritz, pour l'enquête publique relative à l'objet mentionné ci-dessus dans l'arrêté du 01 octobre 2024, **je vous communique les observations, questions, propositions et attentes du public:**

--- **Sur le registre papier mis à disposition du public en mairie de Bardos:**

- **13 contributions:** **R n°1** de Madame Sandrine ELISSONDO
- **R n°2** de Messieurs : Anesa LEWIS-KUSKUA et MINGINETTE
- **R n°3** de Madame BEHEREGARAY Jeannine
- **R n°4** de Monsieur le Maire d'Ustaritz
- **R n°5** de Madame BARNETH
- **R n°6** de Monsieur Jean Bernard GOROSTIAGUE
- **R n°7** de Madame Nicole PHILIPPOTAUX
- **R n°8** de Madame Aihena LABERGUERIE
- **R n°9** de Madame Sandrine RAFFOLT RODRIGUEZ AGLINARES
- **R n°10** de madame Hélène Hit Urbanisme mairie d'Ustaritz
- **R n° 11** de Madame Annie CARRICABURU
- **R n°12** de Madame Katia PUYOU-LARRONDE
- **R n°13** de Madame Jany CURUTCHET

--- **Une observation verbale de :** Madame Elisabeth LAPOUBLE

--- **Par courrier électronique via le registre dématérialisé [www.registre-dématérialisé.fr/5638](http://www.registre-dematérialisé.fr/5638)):**
0 contribution.

----**Par courrier déposé en mairie d'Ustaritz et adressé par mail à l'attention du Commissaire Enquêteur**

L n°1 et R n°4 : Monsieur le Maire d'Ustaritz

L'étude détaillée des documents, mes visites sur les lieux concernés, mes investigations m'amènent à vous poser une question à la fin du procès verbal de synthèse, en page 3

Tableau récapitulatif des observations et contributions émises par le public

Identification de la personne	Numéro de l'observation sur: R, L, Ve, Orale	Date du dépôt ou de la rédaction	Observations : Objets, motifs, thèmes, préconisations et avis.
Madame Sandrine ELISSONDO, directrice du Super U d'Ustaritz	R N°1	29/10/2024	Prend acte de la hauteur des constructions sur la zone UYc
Messieurs Anesa LEWIS-KUSKUA et MINGINETTE	R N°2	29/10/2024	Mr LEWIS-KUSKUA : demande que ces parcelles en zone A passent en zone U et soulève un problème hors objet enquête, idem concernant Mr MINGINETTE
Madame Jeannine BEHEREGARAY	R N°3	29/10/2024	Note son passage après consultation de la zone UB
Monsieur Bruno CARRERE , Maire d'Ustaritz	R N°4 et L N°1	07/11/2024	Monsieur le Maire demande de prendre en compte des remarques sur des emplacements réservés. Il précise que cela n'impactera pas de nouveaux propriétaires fonciers. Cela concerne les ER N°73, ER N°10, ER N°20, ER N°35, ER N°28 .
Madame BARNETCH	R N°5	18/11/2024	Elle est propriétaire de la parcelle BH 363 , route de Jamoténia. Elle souhaite que l'emplacement réservé n°54 grévant son terrain soit supprimé.
Monsieur Jean-Bernard GOROSTIAGUE	R N°6	18/11/2024	Il est favorable à la modification N°2 du PLU qui reclasse sa parcelle AE 607 en zone UC.
Madame Nicole PHILIPPOTAUX	R N°7	18/11/2024	Elle prend acte que son terrain classé en zone UE, passera en zone UB (parcelle 185) De plus, elle prends note que l'emplacement réservé n°18, sera supprimé.
Madame Aihena LABEGUERIE	R N°8	29/11/2024	Elle prend acte que sa parcelle AE 84 , actuellement en zone UY passe en zone UC

Madame Sandrine RAFFOLT RODRIGUEZ AG LINARES	R N°9	29/11/2024	Elle est en faveur de la modification du PLU, qui permettra le retour des parcelles E 439, AE 44 et AE 269, en zone UC.
Madame Hélène ITHURRITZE chargée de l'urbanisme à la mairie d'Ustaritz	R N°10	29/11/2024	La commune souhaite lever l'emplacement réservé N°19 , au vu de l'étude urbaine en cours du quartier Herauritz
Madame Annie CARRICABURU	R N°11	29/11/2024	concernant la parcelle AP414 , elle est en attente de la suite et de la correction du plan.
Madame Katia PUYOU LARRONDE	R N°12	29/11/2024	Elle approuve, en tant que nue propriétaire des parcelles : BE 437, BE 441, BE 442 , leur requalification en zone UC
Madame Jany CURUTCHET.	R N°13	9/11/2024	Elle est propriétaire de 4 parcelles sur le quartier Heribehère : AP 116, AP149, AP 150, AP 152 On lui impose des emplacements réservés supplémentaires. Madame CURUTCHET demande le maintien de la constructibilité de ses 4 parcelles.
Monsieur Bruno CARRERE , Maire d'Ustaritz	L N°1 et R N°4	07/11/2024	Voir observation R N°4
Madame Elisabeth LAPOUBLE déléguée du quartier d'Arrauntz	Orale	21/11/2024	Elle demande : lorsque la réalisation des O.A.P. a et b sur Arrauntz sera effective, que le promoteur réalise une sortie directe du quartier en direction de la zone artisanale, pour fluidifier le trafic automobile déjà très important.

Question du Commissaire Enquêteur:

La commune d'Ustaritz, comme d'autres communes du pays basque, connaît des difficultés pour densifier l'habitat en zones U, UA, UB, UC sur un territoire communal très étendu. Pouvez-vous me communiquer le nombre de « dents creuses » et le nombre de logements vacants sur ces zones ?

---Aucune autre remarque écrite ou orale n'ayant été présentée lors de cette enquête publique, le présent procès-verbal de synthèse est clos le 02 décembre 2024 pour être joint au procès verbal de communication des observations.

Saint Paul les Dax : le 02 décembre 2024
Le Commissaire Enquêteur
Michel CHATRIEUX
13 Rue de la Paix
40990 Saint Paul Les Dax
Courriel: michel.chatrieux@sfr.fr

PROCES-VERBAL

communication des observations écrites, recueillies dans le registre d'enquête et sur les sites internet mis à disposition de la population

Saint Paul les Dax le: 3 décembre 2024

Références : Code de l'environnement-article R123-18
Arrêté en date du 01 octobre 2024 de monsieur Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays Basque

Pièce Jointe qui regroupe:

- Le procès verbal de synthèse des observations émises lors de l'enquête publique

Monsieur le Président,

Votre arrêté du 01 octobre 2024, porte sur l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** de la commune d'Ustaritz

L'enquête publique s'est déroulée du **mardi 29 octobre 2024 à 9 heures au vendredi 29 novembre 2024 à 17 heures**, soit 32 jours consécutifs.

En références au Code de l'Environnement: article R123-18 et à votre arrêté ci-dessus en son article 7, je vous communique les faits et observations suivants, relatifs à cette enquête publique.

Elle s'est terminée le vendredi 29 novembre 2024 à 17 h 00; **Vingt personnes ont été reçues en Mairie d'Ustaritz**, lors de mes trois permanences. **Une personne est venue consulter le dossier d'enquête publique en dehors de mes permanences.**

Par contre, l'ouverture d'un registre dématérialisé a permis à 531 personnes de consulter les pièces du dossier mis en enquête publique; 69 personnes ont téléchargé au moins 1 document .

Aucun incident n'a été enregistré lors du déroulement de l'enquête publique.

Je vous présente le registre papier d'enquête qui a été clos par mes soins le vendredi 29 novembre 2024 à 17 h 00.

Sur ce registre, mis à disposition du public en mairie d'Ustaritz : treize observations ont été consignées. Un courrier à l'attention du Commissaire Enquêteur est enregistré dans ce registre.

Aucune contribution via le registre électronique mis en place pour cette enquête publique a été déposée.

J'ai reçu une observation verbale

Enquête publique suite à désignation du TA de Pau le 23/08/2024 sous le N° E24000079/64 concernant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Ustaritz

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, je vous invite à me fournir un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours, accompagné d'un fichier informatique au format Word

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté en Mairie de la commune d'Ustaritz
(en deux exemplaires de 2 pages)
le : 03 décembre 2024

Le demandeur

Madame: Juliette LEPINE
Représentante de Monsieur le Président de la CAPB
Pris connaissance le:..03 décembre 2024
Signature

Le Commissaire Enquêteur
Michel CHATRIEUX

Remis et commenté:
Le 03 décembre 2024
Signature

Modification n°2 du PLU de Ustaritz

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Dates de l'enquête publique

Du 29/10/2024 au 29/11/2024

Siège

Mairie d'Ustaritz, 84 Place du Labourd, 64480 USTARITZ

Référence du Tribunal Administratif

Décision n°E24000079/64 du 23 août 2024 - Tribunal Administratif de PAU

Arrêté d'ouverture

Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 1^{er} octobre 2024

Commissaire enquêteur(ice)

Monsieur Michel CHATRIEUX

Maître(s) d'ouvrage

Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB)

Numéro de l'observation	Identification de la personne	Réponse de la CAPB
R N°1	Mme Sandrine ELISSONDO	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB
R N°2	M. LEWIS / M. MINGINETTE	Ces demandes, visant à réduire des espaces agricoles ou naturels, ne peuvent être étudiées dans le cadre d'une modification de PLU et relèvent d'une procédure de révision du PLU conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.
R N°3	Mme BEHEREGARAY	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB
R N°4 et L N°1	M. Bruno CARRERE, Maire d'Ustaritz	Les dispositions concernant les ER N°73, N°10, N°20, N°35 et N°28 seront modifiées, tel que cela est inscrit dans le courrier de la commune, pour l'approbation de la modification n°2 du PLU.
R N°5	Mme BARNETCH	L'ER n°54 sera supprimé pour l'approbation de la modification n°2 du PLU, celui-ci n'étant plus justifié et nécessaire.
R N°6	M. GOROSTIAGUE	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.
R N°7	Mme Nicole PHILIPPOTAUX	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.
R N°8	Mme Aihena LABEGUERIE	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.
R N°9	Mme sandrine RAFFOLT RODRIGUEZ	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.
R N°10	Mme Hélène ITHURRITZE, Mairie d'Ustaritz	L'ER N°19 sera en partie supprimé pour l'approbation de la modification n°2 du PLU pour répondre aux besoins d'un projet porté par l'établissement médico-social de l'UGECAM.
R N°11	Mme Annie CARRICABURU	Les observations de M. le Maire (R N°4 et L N°1) sur les dispositions des ER N°73, N°10, N°20, N°35 et N°28 seront prises en compte pour l'approbation de la modification n°2 du PLU.
R N°12	Mme Katia PUYOU LARRONDE	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB
R N°13	Mme Jany CURUTCHET	Les parcelles AP 116, AP 149, AP 150 et AP 152 sont situées en zone UE du PLU (dédiée aux équipements d'intérêt général). Un nouvel emplacement réservé n°73 est créé sur la parcelle AP 116 pour la création d'une voie de desserte permettant de relier le quartier Orok Bat et le futur quartier d'habitation défini dans l'OAP Hiribehere. La constructibilité de ces parcelles est régie par le règlement de la zone UE.
Orale	Mme Elisabeth LAPOUBLE	La modification n°2 ne porte pas la modification du schéma d'aménagement des OAP des secteurs a et b sur Arrauntz. Il

		pourra être étudié lors d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU d'Ustaritz les accès de ces OAP.
	Commissaire-enquêteur	<p>Il est difficile de fournir le nombre de dents creuses sur les zones U, UA, UB et UC du PLU d'Ustaritz, ce travail nécessitant un croisement d'analyse géomatique et d'enquête de terrain. Cependant, il est possible de mettre à jour les éléments de diagnostic inscrits dans le rapport de présentation du PLU qui datent de 2018 (page 268 et 269 du rapport de présentation).</p> <p><u>Analyse de la situation entre 2018 et 2024 :</u> 24,1ha d'espaces naturels agricoles et forestiers ont été consommés ; 791 logements ont été autorisés (selon PC et DP 2018 à 2024) ; 484 logements ont été produits (entre 2018 et 2023) ; soit 81 logements produits par an en moyenne sur cette période, 10,12 ha ont été consommés en zone UB, UC et UCa, pour 131 logements produits ; 6,06 ha ont été consommés en zone 1AU, pour 47 logements produits.</p> <p>Les fichiers MAJICS 2024 (issus des fichiers fonciers de régime déclaratif) indiquent 191 logements vacants sur la commune d'Ustaritz.</p>

Fait à Bayonne, le 10 décembre 2024.