



Commune d'HASPAREN- 64

Département des Pyrénées Atlantiques

ENQUETE PUBLIQUE
REVISION GENERALE DU PLU

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Décision de Mr le Président du tribunal administratif de Pau en date du 1^{er} juin 2017
Arrêté de Mr le Président de la communauté d'agglomération Pays Basque en date du 28 juin 2017
Enquête publique du 16 août au 19 septembre 2017 inclus

Rapport sur 47 pages

Hélène SARRIQUET Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

I - GENERALITES	
I-1 PREAMBULE	3
I-2 PROCEDURES ANTERIEURES ET SUPRACOMMUNALES	3
I-3 CADRE GENERAL DU PROJET	4
I-4 OBJET DE L'ENQUETE	4
I-5 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	4
I-6 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	5
1.6.1 Nature du projet et impact de la révision générale du PLU	5
1.6.2 Caractéristiques et justifications sommaires du PLU	5
II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
II-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6
II-2 MODALITES DE L'ENQUETE	6
II-2.1 Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête	6
II-2.2 Dates et durée de l'enquête	6
II-2.3 Contacts avec le Maître d'ouvrage	6
II-2.4 Ouverture du registre d'enquête	6
II-2.5 Organisation des permanences	6
II-3 VISITE DES LIEUX	7
II-4 LE REGISTRE	7
II-5 INFORMATION DU PUBLIC	7
II-6 DIFFICULTES PARTICULIERES	7
II-7 CLIMAT DANS LEQUEL S'EST DEROULEE L'ENQUETE	8
II-8 CLOTURE DE L'ENQUETE	8
II-9 NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS	8
II-10 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	8
III – LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
III-1 AVIS DES SERVICES	10
III-2 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	19
IV –L'EVALUATION DU PLU	
IV-1 LE RESPECT DES TEXTES	38
IV-2 LE PLU ET LE SCOT	41
IV-3 LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD	42
IV-4 LE PLU ET LES OBSERVATIONS DES SERVICES	43
IV-5 LE PLU ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	45

I ère PARTIE

LES GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE

I-1 PREAMBULE

Petit ville dynamique située à 15 kilomètres à l'est de Bayonne, Hasparren, chef lieu de canton est une petite ville d'origine ancienne qui jouit d'un rôle économique et commercial majeur dans son secteur.

La commune accueille 6 230 habitants (INSEE 2013) sur un vaste territoire de 7 701 ha.

Pas moins de 7 routes départementales –RD- desservent la commune dans un réseau viaire en étoile à partir du centre bourg.



I-2 PROCEDURES ANTERIEURES ET SUPRACOMMUNALES

Le précédent PLU a été approuvé en février 2012. La commune d'Hasparren a engagé sa révision le 17 novembre 2014.

Par délibération du 23 juin 2016, la communauté de communes du Pays d'Hasparren, devenue compétente en Urbanisme/PLU, a décidé de poursuivre la révision du PLU d'Hasparren. La dite communauté a été intégrée au 1^{er} janvier 2017 dans la communauté d'agglomération Pays Basque qui regroupe 9 intercommunalités soit 158 communes.

Au niveau supracommunal, la commune d'Hasparren est soumise à différents documents :

1) Le SCOT Bayonne Sud Landes- BSL- approuvé le 6 février 2014 et regroupant 48 communes s'applique au présent projet de PLU.

2) La commune s'inscrit dans le SDAGE Adour Garonne 2010-2015 approuvé le 1/12/2009 par le Préfet de Région.

3) Le territoire communal recouvre 3 sites Natura 2000 soit 851 ha (11% de la commune) sur les 7 701 ha que compte la commune :

- FR7200786 « La Nive », dont le DOCOB –DOCUMENT d'Objectifs a été validé le 1/12/2012, lequel vise principalement la protection du vison d'Europe et du desman des Pyrénées (rat-trompette),

- FR7200787 « L'Ardanavy dont le diagnostic écologique est en cours pour la protection du vison d'Europe, l'écrevisse à pattes blanches et le toxostome (poisson de rivière)

- FR7200788 « La Joyeuse», dont le diagnostic écologique est en cours pour la protection de la loutre d'Europe, la moule perlière d'eau douce et l'écrevisse à pattes blanches.

4) La commune d'Hasparren est aussi concernée par cinq Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique-ZNIEFF II:

- ZNIEFF 720009363, bois et landes de Faldaracon- Eguralde et d'Hasparren,
- ZNIEFF 720010804, Landes du Mont Ursuya,
- ZNIEFF 720012968, réseau hydrographique des Nives ;
- ZNIEFF 720010809, réseau hydrographique et vallée de l'Ardanavy,
- ZNIEFF 720010810, réseau hydrographique et vallée de la Joyeuse.

5) Le schéma régional de cohérence écologique concerne la commune d'Hasparren au titre des réservoirs de biodiversité des milieux humides qui bordent les cours d'eau principaux, des pelouses et prairies de piémont, des boisements feuillus. Les corridors concernent les systèmes bocagers, les boisements feuillus et les milieux humides. Il n'y a pas de réservoirs de biodiversité obligatoire sur son territoire.

6) Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie –SRCAE- approuvé le 15 novembre 2012 pour lequel l'Aquitaine se positionne sur une trajectoire devant permettre d'atteindre une division par 4 des émissions de GES-Gaz à Effets de Serre- d'ici 2050, par rapport à celles enregistrées en 1990. Par ailleurs, Hasparren se situe sur un territoire défavorable au développement éolien.

7) Aucun PPRI ni PLH ne couvrent le territoire d'Hasparren.

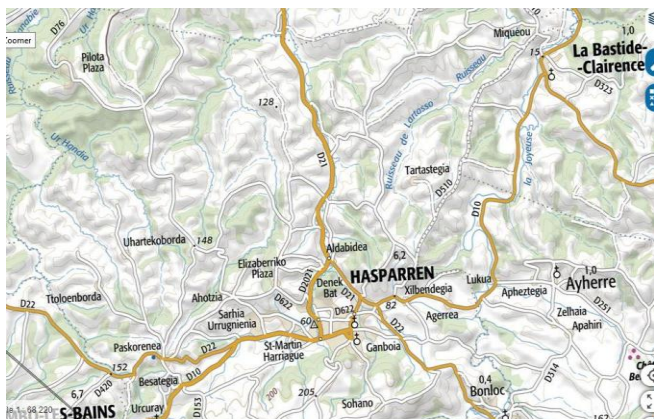
8) La révision générale du document d'urbanisme doit notamment prendre en compte :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain –SRU- du 13/12/2000,
- la loi de Programmation fixant les Objectifs de la Politique Energétique-POPE- de 2005,
- la loi Engagement pour l'environnement-ENL de 2006,

- la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social du 18/10/2013,
- la loi de transition énergétique pour une croissance verte du 17 août 2015,
- la Stratégie Nationale de Transition Énergétique vers un Développement Durable- SNTEDD-,
- le plan régional Santé et Environnement,
- le plan climat Aquitaine,

I-3 CADRE GENERAL DU PROJET

La commune d'Hasparren est composée de 11 quartiers disséminés dans les coteaux ceinturant le bourg, dont certains attestent d'un peuplement dès le III^{ème} siècle. L'armature urbaine s'étale historiquement sur les 3 centralités principales : le bourg et ses polarités satellites (Labiry, Elizaberri, Hasquette, Pegna-Minotz, Garatia), Urcurray (ancien village) et Celhay et sur des polarités de quartiers (Sohano, Poskoenia, Pilota Plaza) à laquelle s'ajoute la Côte-polarité satellite de la centralité de La Bastide de Clairence.



La commune présente un vaste territoire marqué par une topographie variable et un réseau hydrographique dense des bassins versants de la Joyeuse, de l'Arday et ponctuellement de la Nive (Urcurray), avec des forts intérêts pour la biodiversité.

L'activité agricole est forte et présente sur 58% du territoire, les zones naturelles recouvrant 37% de la commune.

Hasparren dispose d'un bassin d'emplois notable lié à la présence d'établissements scolaires variés dont 3 lycées, de commerces diversifiés et de zones d'activités témoignant de la dynamique locale de production.

La répartition de la population par tranche d'âge est assez équilibrée avec 33,2% de moins de 30 ans.

1-4 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet de faire aboutir la procédure de révision générale du PLU.

1-5 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

La procédure d'élaboration du PLU appliquée a été la suivante:

- délibération du conseil municipal d'Hasparren en date du 17 novembre 2014, prescrivant la révision générale du PLU,
- prise de compétence planification (Urbanisme/PLU) par la communauté de communes du Pays d'Hasparren le 4 décembre 2015,
- débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable- PADD- par la commune d'Hasparren le 7 juillet 2016, et en conseil de la communauté de communes du Pays d'Hasparren le 15 septembre 2016,
- délibération de la communauté de communes du Pays d'Hasparren faisant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU d'Hasparren le 22 décembre 2016,
- saisine de la CDPENAF en date du 28 décembre 2016,
- création de la communauté d'agglomération Pays Basque au 1^{er} janvier 2017 et prise de compétence en matière planification (dont le PLU),
- saisine du tribunal administratif par la communauté d'agglomération Pays Basque en date du 1^{er} juin 2017.
- arrêté de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Pays Basque du 28 juin 2017 portant ouverture de l'enquête publique de la révision générale du PLU d'Hasparren, détaillant les conditions de l'enquête, les permanences du commissaire enquêteur.
- certificat d'affichage du 25 juillet 2017 de la police municipale d'Hasparren.

La révision générale du PLU d'Hasparren est une volonté communale, reprise par la communauté de communes du Pays d'Hasparren dès sa prise de compétence planification fin 2015 jusqu'à la création de la communauté d'agglomération Pays Basque au 1^{er} janvier 2017, laquelle est désormais compétente pour la présente enquête publique.

I-6 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

1-6.1 Nature et impact du projet

La révision du PLU d'Hasparren a été réalisée par Mme Vanel –Duluc, architecte DPLG et urbaniste OPQU à Anglet 64, Mme Barroso, ingénieur agronome écologue et le cabinet ETEN pour le volet environnement.

Il s'agissait d'adapter le PLU de 2012 aux nouvelles lois d'urbanisme et d'environnement, notamment celles de Grenelle et de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT approuvé en 2014.

Le SCOT définit Hasparren comme une petite ville des espaces de vie de l'intérieur. A ce titre, le PADD du SCOT conforte son rôle de structuration des espaces périurbains et ruraux. Urcuray et Celhay sont reconnus par le SCOT comme des centralités de village disposant d'un espace de vie collectif.

1-6.2 Caractéristiques et justifications sommaires du PLU

Au-delà de la *grenellisation* du PLU de 2012 et de la mise en compatibilité avec le SCOT, le PLU révisé d'Hasparren a pour enjeu de répondre à l'évolution de la commune et à ses besoins. Il s'inscrit dans la volonté d'affirmer le statut de petite ville en favorisant son développement au titre de son rôle moteur dans son bassin de vie.

3 grands thèmes servent d'ossature au projet :

- le développement urbain et l'habitat,
- la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la protection des paysages, du patrimoine, du cadre de vie et de l'identité du territoire.

Sur la base de ces 3 orientations, le PLU se caractérise par :

➔ un PADD soucieux des particularités de la commune tout en respectant le cadre général.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement et d'équipement tout en assurant une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservations ou de remise en bon état des continuités écologiques.

En terme d'orientations particulières, le PADD d'Hasparren vise à une croissance démographique dans le cadre de la maîtrise de son développement à 8 500 habitants en 2030 et d'une modération de la consommation de l'espace autour de 14 logements/ha pour 8 actuellement. Il se donne aussi pour objectif de limiter les extensions urbaines au-delà des enveloppes urbaines définies,

Du point de vue économique, le PADD entend poursuivre l'accueil des entreprises et promouvoir le développement économique en garantissant la qualité paysagère des zones d'activité et en préservant et valorisant les espaces agricoles et naturels pour garantir la pérennité de l'activité agricole.

➔ un zonage à l'échelle des enjeux

A l'issue du PLU arrêté, les 8 500 ha de la commune se répartissent comme suit:

Zones U et AU: 363,34 soit 5% du territoire dont 8,51 ha en AU

Zone A: 4 466,89ha soit 58%

Zones N: 2 870,77 ha soit 37%.

➔ une armature urbaine consolidée dans ses différentes structures mais avec une hiérarchisation forte:

- centralités du bourg avec ses quartiers satellites (Hasquette, Elizaberri, Labiry, Pegna-Minotz et Garatia),

- centralité de village pour Urcuray et Celhay,
- polarités de quartiers (Paxkoenia, Sohano et Pilota Plaza)
- et polarités économiques.

➔ une protection des 4 500 ha d'espaces agricoles et forestiers pour assurer la viabilité de l'activité agricole. Le PLU a voulu assurer la protection des espaces agricoles via la préservation du foncier agricole et la réglementation

➔ une préservation des espaces naturels et remise en état des fonctionnalités de la trame verte et bleue avec un enjeu modéré à fort pour la biodiversité. 4 types de réservoirs de biodiversité sont identifiés par le SCOT sur Hasparren et protégés comme tels :

- landes d'Hasparren, landes à chênes têtards de Telleria, landes du Mont Ursuya,
- boisements : bois de Mindeya et d'Eguralde, forêt des coteaux de Zelhay,
- montagnes basques : massif de l'Ursuya, massif du Chuhiko Mendi,
- cours d'eau et zones humides associées : Ardanavy, bas-fond et coteaux d'Haltzuya, lac de Zalduya, barthes, Nive.

II ème PARTIE

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mme Hélène Sarriquet,
Directeur Territorial en retraite

a été désignée commissaire enquêteur de la présente révision générale du PLU d'Hasparren, par l'Ordonnance n° E17000088/64 du 01/06/2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau, ordonnance prise suite à la saisine de la communauté d'agglomération Pays Basque enregistrée le 1^{er} juin 2017.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris le 28 juin 2017 par Madame Marie Josée Mialocq, conseillère déléguée à la communauté d'agglomération Pays Basque.

II-2 MODALITES DE L'ENQUETE

II-2-1 Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a défini en concertation avec les services de l'agglomération Pays Basque, l'organisation de l'enquête. Un dossier lui a été transmis par CD rom puis sur papier. Il s'est impliqué dans une présentation claire du dossier avec le souci de donner au public la meilleure information possible au vu des avis très réservés des personnes publiques associées- PPA- sur le dossier arrêté. La mise en place d'un dossier informatif plus complet portant les modifications voulues par la commune pour répondre aux observations des PPA a nécessité une réunion de mise au point à l'agglomération Pays Basque.

II-2-2 Dates et durée de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée du 16 août au 19 septembre 2017 inclus avec une consultation physique en mairie d'Hasparren et au siège de la communauté d'agglomération Pays Basque avenue Foch à Bayonne. Les jours et heures de consultation ont été aux heures d'ouverture :

- de la mairie d'Hasparren, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30.
- de la communauté d'agglomération Pays Basque, de 9h à 12h et de 14h à 17h.

II-2-3 Contacts avec le Maître d'ouvrage

En préparation de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré le 14 juin 2017, Monsieur le maire d'Hasparren, autorité ayant engagé le PLU et le 10 Juillet 2017, Mme Vanel- Duluc, maître d'œuvre, pour faire le point du dossier.

Une réunion de mise au point du dossier à soumettre à l'enquête publique s'est tenue le 17 juillet 2017 et le commissaire enquêteur a signé les 2 registres le 10 août 2017.

De plus, à chaque permanence, Mme Garacotche, responsable de l'urbanisme d'Hasparren ou son adjointe, a accueilli les personnes et servi d'interlocuteur en tant que de besoin au commissaire enquêteur.

II-2-4 Ouverture des registres d'enquête

Deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public l'un à la mairie d'Hasparren, l'autre au siège de l'agglomération Pays Basque 15 avenue Foch à Bayonne, aux heures d'ouverture du public de chaque établissement pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire enquêteur a ouvert, coté et paraphé les 2 registres d'enquête le 11 août 2017 au siège de la communauté d'agglomération Pays Basque. Il a clôturé le registre de la mairie le 19 septembre 2017 à 18h en mairie d'Hasparren puis celui sis au siège de l'agglomération Pays Basque qui ne disposait que des observations du registre électronique.

II-2-5 Organisation des permanences

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues sur la base des horaires officiels suivants :

- Mercredi 16 août 2017 de 9H à 12H30,
- Vendredi 25 août 2017 de 14H à 17H30,
- Jeu 7 septembre 2017 de 14H à 17H30,
- Lundi 11 septembre 2017 de 9H à 12H30,
- Mardi 19 septembre 2017 de 14H à 17H30.

II-3 VISITE DES LIEUX

Nous avons parcouru à plusieurs reprises la commune et son vaste territoire, via ses principaux axes de circulation, de la sortie de l'agglomération bayonnaise jusqu'à Labastide de Clairence. Le repérage sur le terrain de la centaine de requêtes a été effectué à plusieurs reprises pour bien appréhender les demandes.

II-4 LE REGISTRE

Concernant les 2 registres à disposition du public tant à Hasparren qu'au siège de l'agglomération Pays Basque, le Commissaire Enquêteur a pu constater que ces registres étaient mis correctement à disposition du public même en dehors des permanences du Commissaire Enquêteur.

II-5 INFORMATION DU PUBLIC

Les modalités de concertation prévues par délibération du 17 novembre 2014 ont été les suivantes :

- information du public du lancement de la procédure par voie d'affichage dans les quartiers,
- mise à disposition en mairie des éléments d'étude ainsi que les orientations du PADD, accompagnés d'un registre destiné à recueillir les remarques des administrés, associations...
- mise à disposition d'un registre d'information des comptes rendus de réunions pendant toute la durée de l'étude,
- communication dans le bulletin municipal et le site internet de la ville de l'évolution du document.

Le bilan de la concertation a été fait par délibération du 22 décembre 2016 de la communauté de communes du Pays d'Hasparren, compétente à cette date et précise que le bulletin municipal n°7 de décembre 2015 a donné des informations sur la procédure en cours, le site internet de la ville a bien affiché les délibérations et les comptes rendus de réunion concernant le PLU.

A ces modalités prévues se sont ajoutés des ateliers thématiques par quartiers autour de l'agriculture les 19 et 24 Février, les 3 et 9 mars et le 25 octobre 2016, réunissant au total plus de 100 personnes.

Les modalités de concertation ont donc été respectées.

L'information du public concernant l'enquête publique a été faite conformément à l'article R123-14 du code de l'environnement : un avis portant ces indications à la connaissance du public a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci

La parution s'est effectuée:

- dans Sud Ouest, édition Pays Basque le 27 juillet 2017 avec rappel le 22 août 2017, ce qui respecte le délai maximal de 8 jours réglementaires imposé au rappel de l'avis d'ouverture d'enquête,
- et dans la Semaine du Pays Basque du 28 juillet au 3 août 2017 avec rappel du 18 au 24 août 2017.

L'enquête a fait l'objet d'une information par voie d'affichage, dans la taille fixée par les textes, en 16 points de la commune d'Hasparren et à la communauté d'agglomération Pays Basque, affichage confirmé par le certificat d'affichage signé par la police municipale d'Hasparren le 25 juillet 2017. Le commissaire enquêteur a pu vérifier une bonne partie des 16 points d'affichage.

L'information du public s'est aussi faite de manière très claire et avec toutes les pièces du dossier via le site internet de la commune d'Hasparren : www.ville-hasparren.fr et celui de la communauté d'agglomération Pays basque avec le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/407>. Ce lien informatique précisé dans l'arrêté de prescription de l'enquête permettait l'écriture et la transmission des courriels conformément à l'ordonnance 2016-1060 du 3 Août 2016 codifiée.

Ainsi, cette enquête a fait l'objet d'un dossier dématérialisé et d'un registre dématérialisé, facilement accessibles et qui ont été largement visités : 340 visites et 5 observations dématérialisées.

II-6 DIFFICULTES PARTICULIERES

Le présente enquête publique menée sous la maîtrise d'ouvrage de l'agglomération Pays Basque a eu la double particularité de porter sur un dossier de PLU:

- 1- mené successivement par 3 maîtres d'ouvrage différents : commune d'Hasparren, communauté de communes du Pays d'Hasparren puis agglomération Pays Basque, ce qui a complexifié la préparation de ladite enquête et le

travail du commissaire enquêteur, les différents interlocuteurs n'étant pas tous au même niveau d'implication et de connaissance du dossier.

2- et dont le projet arrêté a fait l'objet d'avis défavorable ou de fortes réserves de la part de plusieurs PPA. La DDTM a souhaité que le dossier arrêté ne soit pas en l'état soumis à enquête publique, d'autres comme la CDPENAF ont émis un avis défavorable sur plusieurs points, Ces avis ont généré une reprise des études pour un accord sur les modifications à envisager au projet arrêté. Les nombreuses observations des services: Pdt du SCOT, DDTM, MRAE, CDPENAF, Chambre d'Agriculture et leurs réserves sur le projet arrêté ont conduit à la composition d'un dossier annexe reprenant la levée des réserves et la justification des réponses positives apportées par la commune (dossier annexe à l'enquête publique sous l'appellation de document provisoire que le commissaire enquêteur a souhaité le plus complet possible pour une bonne information du public). Cette demande a nécessité un travail important supplémentaire du Bureau d'études et une réunion complémentaire le 17 juillet 2017 à la communauté d'agglomération Pays Basque en présence des différents services et de M Joccou, Président de l'ex-communauté de communes d'Hasparren.

Enfin, un public nombreux est venu à chaque permanence, ce qui a conduit le commissaire enquêteur à prolonger chaque permanence d'une ½ heure à une heure et demi afin de recevoir tout le monde. Les permanences ont ainsi été particulièrement denses et ont débordé du temps imparti. Les 5 permanences prévues ont été complétées au total par près de 6 heures complémentaires pour recevoir l'ensemble des personnes.

II-7 CLIMAT DANS LEQUEL S'EST DEROULEE L'ENQUETE

Malgré l'attente parfois importante, vu le nombre de personnes, l'enquête publique s'est déroulée dans un très bon état d'esprit avec la centaine de personnes qui y sont venues. Plusieurs personnes sont revenues 2 voire 4 fois pour l'une d'entre elles sur les 5 permanences, De nombreuses personnes ont complété leurs observations sur le registre soit par des courriers déposés en même temps soit par des courriers complémentaires ; certaines ont fait des demandes multiples.

La mairie d'Hasparren a géré l'accueil des demandeurs, facilitant ainsi la localisation des requêtes.

II-8 CLOTURE DE L'ENQUETE

Conformément au décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur, à la fermeture de l'enquête, soit le 19 septembre 2017 à 17 H30. Lors de la clôture de l'enquête, 97 observations étaient inscrites sur le registre de la mairie, portées sur 16 pages du registre et accompagnées de 44 pièces jointes représentant à elles seules 263 pages. Seules, les observations du registre dématérialisé ont été portées sur celui de la communauté d'agglomération, qui n'a donc pas fait l'objet d'observations en propre.

Le registre dématérialisé a fait l'objet de nombreuses visites: 340 qui se sont traduites par 5 observations.

II-9 NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE

Le commissaire enquêteur a notifié au maître d'ouvrage les PV de synthèse des observations du public et des PPA le 27 septembre 2017 soit dans les 8 jours après la fin de l'enquête publique. La réunion s'est tenue dans les services de l'agglomération Pays Basque en présence de Mr Inchauspé maire d'Hasparren, du bureau d'études, des services de l'agglomération et de la commune, auxquels ont été remis et commenté le procès verbal de synthèse des observations. Dans sa réponse, le maître d'ouvrage a répondu à chaque demande du public et a pris note des observations des PPA restant à ce jour sans réponse.

II-10 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

→ Le mercredi 16 août 2017

1-Permanence du commissaire enquêteur :

20 personnes sont venues et 17 d'entre elles ont déposé 28 observations, les 3 autres ont simplement vérifié sur les plans la situation de leurs parcelles sans voir le CE. La permanence a duré ½ h de plus pour recevoir tout le monde.

→ Le vendredi 25 août 2017

1-Permanence du commissaire enquêteur :

Entre les 2 premières permanences, aucune demande n'a été portée au registre déposé en mairie.

20 personnes ont été reçues à la permanence pour 15 observations portées sur le registre dont certaines avec plusieurs points évoqués. La permanence a duré 1 heure ½ de plus pour recevoir tout le monde.

2- Registre de la communauté d'agglomération Pays Basque.

Le 25 août au matin, le commissaire enquêteur a pu observer à la communauté d'agglomération où il s'est rendu, qu'aucune observation n'avait été portée sur ce registre.

→ Le mardi 07 septembre 2017

Entre les 2 permanences du commissaire enquêteur, 4 observations ont été enregistrées sur le registre, 1 via le registre dématérialisé, 3 sur le registre papier sis en commune.

Lors de la permanence du 7 septembre, 27 personnes se sont déplacées pour 16 observations différentes. Sur les 27 personnes, 25 ont rencontré le commissaire enquêteur, les 2 autres personnes étant venues vérifier le zonage de leur terrain, sans demande particulière. La permanence a duré une heure et demi de plus que prévue pour recevoir l'ensemble des requérants.

→ Le lundi 11 septembre 2017

Entre les 2 permanences du commissaire enquêteur, 3 observations ont été enregistrées sur le registre papier sis en commune, une lettre a été déposée en mairie.

Lors de la permanence du 11 septembre, 14 personnes se sont déplacées pour 16 observations différentes, plusieurs personnes faisant deux à trois demandes, ce qui a allongé d'autant les entretiens. Compte tenu du monde présent à la fin de la permanence, celle-ci a duré trois quart d'heure de plus que prévue pour recevoir l'ensemble des requérants. Pendant cette permanence, deux courriers sont arrivés à la permanence.

→ Le mardi 19 septembre 2017

Entre les 2 permanences du commissaire enquêteur, 3 observations ont été enregistrées sur le registre papier sis en commune plus celles du registre dématérialisé.

Lors de la dernière permanence, 19 personnes se sont déplacées pour 16 observations différentes, plusieurs personnes faisant deux à trois demandes, ce qui a allongé d'autant les entretiens. Pendant cette permanence, deux courriers sont arrivés à la permanence.

La permanence a duré un 1/2 heure de plus afin de recevoir tout le monde.

Vu le nombre important d'observations, celles-ci figurent en annexe dans l'ordre de réception.

IIIème PARTIE

LES AVIS DES SERVICES ET LE DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS

III-1- LES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

III-1.A- L'ANALYSE DES AVIS DES PPA

Dans le cadre de la révision générale de ce PLU, un dossier a été adressé le 28 décembre 2016 aux Personnes Publiques Associées- PPA- suivantes:

- M. le Préfet des Pyrénées Atlantiques/ DDTM de Bayonne: service Urbanisme, Aménagement, Risques,
- M. le Président du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine,
- M. le Président du Conseil Départemental,
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque,
- M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Atlantiques,
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques,
- M. le Président de la Communauté de Communes Errobi,
- M. le Président du SCOT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes,
- M. le Préfet/ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier : CDPENAF,
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale-MRAE-Région Nouvelle Aquitaine,
- M. le Président du Centre National de la Propriété Forestière- P au,
- M. le Directeur du Centre Local de l'INAO,
- Commune limitrophe de Jatxou.

Sept services ont répondu.

➤ **Le 24 février 2017, le Président du SCOT BSL** constate que la dynamique des dernières années est moindre que celle générée par le projet de PLU.

Il rappelle :

- que le développement devra être prioritairement réalisé dans les centralités existantes,
- que le PLU doit préciser et justifier les actions mises en oeuvre pour la redynamisation

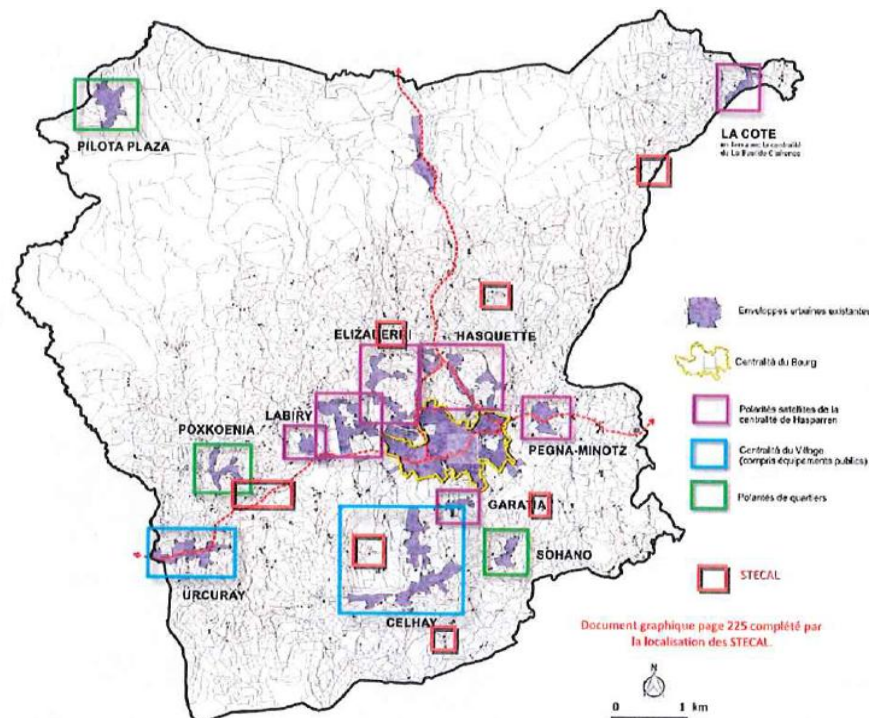
démographique de la commune. Il souhaite que la commune s'engage sur la faisabilité des objectifs de production de logements en garantissant, en particulier, la densification (porter par exemple dans le règlement des densités minimales).

Il souhaite aussi que soient différenciés les statuts des quartiers périphériques de la centralité du bourg ; le quartier de la Côte devra être concordant dans le cadre du PLU avec les ambitions de la commune limitrophe : La Bastide de Clairence. La centralité de Celhay, repérée dans le SCOT, doit être différenciée des autres polarités de quartiers (Sohano, Poxkononia..) qui doivent être strictement maîtrisées.

Concernant les espaces agricoles, les possibilités de développement liées aux activités nécessaires au maintien de l'exploitation doivent être vérifiées juridiquement.

Pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées- STECAL, le bureau du SCOT rappelle que l'habitat diffus doit y être proscrit.

En ce qui concerne les activités économiques, au-delà de la volonté appréciée de vouloir maintenir en centre-ville, les activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat, le bureau du SCOT demande que la justification du classement en U des ZAE de Pignadas et Minhotz soit étayée et le règlement de ces zones pourrait intégrer plus clairement des



Document graphique page 225 complété par la localisation des STECAL.

prescriptions de protection des espaces naturels existants sur les sites.

Dans le cadre du PLUi, il y aura lieu d'envisager la relocalisation des entreprises existantes situées en zones naturelles.

Enfin, le bureau du SCOT rappelle les exigences de la loi SRU en matière de logement social dont le PLU doit affirmer l'ambition de production dans les centralités et dans des formes bâties adaptées à la demande locale, tout en reconnaissant que la demande est semble-t-il mesurée.

➤ **Le 21 mars 2017, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer-DDTM-** a émis de nombreuses observations et a considéré qu'au vu des points cités, le PLU arrêté ne peut être soumis tel que à l'enquête publique.

Dans le détail, l'avis de l'Etat se décompose en 2 parties : les observations thématiques et les observations par pièce du dossier, lesquelles se recouvrent parfois.

La présente analyse ne reprend qu'une fois chaque type d'observations.

** Thèmes*

▲ *Choix d'aménagement*

- Le SCOT définit Hasparren comme une petite ville et identifie le centre ville et les quartiers constitués Celhay et Urcuray comme des centralités. Or, le projet prévoit le développement de 10 centralités non reconnues par le SCOT et y ajoute 7 STECAL. Et le développement pressenti ne s'appuie ni sur la proximité des équipements ni sur le réseau de transport. Les STECAL devront être justifiées dans le rapport de présentation secteur par secteur.

- L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis n'est pas faite et se réduit à l'analyse des espaces constructibles non consommés au précédent PLU.

- En matière de zones d'activité, le PLU consomme à lui seul toutes les potentialités permises par le SCOT pour l'ensemble du Pays d'Hasparren soit 15ha sur 10 ans, cet objectif devra être revu à la baisse en excluant notamment les ZAE en ANC.

- Les indicateurs pris en compte pour la gestion économe de l'espace :

* limitation à 1,5 ha/an pour les extensions urbaines au delà des enveloppes urbaines identifiées par le PLU,

* et limitation pour le logement de la surface actuellement non artificialisée à 2,5 ha/an,

ne permettent pas d'appréhender la modération de la consommation de l'espace et ne donnent pas une vision d'ensemble de l'effort produit (la consommation liée à l'activité et aux STECAL n'étant pas prise en compte). Page 253 du RP des incohérences apparaissent dans les chiffres annoncés (cf avis MRAE).

- L'analyse de la capacité du PLU à produire des LLS (page 257 RP) en zones UB et UC ne paraît pas cohérente et le PLU ne se donne pas les moyens de réduire la consommation d'espaces (possibilité sur 15ha environ).

- Le projet devra être revu pour concentrer l'urbanisation dans l'épaississement des polarités identifiées au SCOT et pour limiter aux dents creuses la seule évolution des polarités satellites.

- La densité des zones situées dans la centralité devra être favorisée et analysée en fonction des formes urbaines et architecturales existantes.

- Les objectifs démographiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable-PADD et du Rapport de Présentation-RP- ne sont pas en cohérence et constituent une rupture très forte par rapport au développement constaté sur les dernières périodes, la croissance démographique prévue doublant presque le rythme actuel : entre 104 et 133 logement/ an au lieu des 54 ou 73 selon la période de référence.

▲ *Logement*

- Du point de vue du logement, il aurait été utile d'analyser les besoins par type de population et d'établir des enjeux pour les différents publics spécifiques. Le changement de destination n'étant autorisé qu'en zone agricole, il ne pourra pas atteindre le niveau de changement de destination des périodes antérieures (page 16) (cf avis MRAE).

- Le diagnostic aurait mérité de citer les résultats de la démarche PIG HOME 64 engagée depuis janvier 2012.

- En termes de logements sociaux, l'intégration à l'agglomération Pays Basque soumet la commune au taux de 25% de logements sociaux à horizon 2025 alors que le seuil actuel est de 5% voire 7% en 2018. A échéance du PLU, c'est 600 LLS qui devraient être réalisés sur les 900 logements prévus et la tendance de production pour 2/3 de maisons individuelles sur la dernière décennie n'est pas de nature à inverser la tendance. La mixité imposée à 30% sur les opérations de plus de 10 logements ne produira que 100 ou 150 LLS. Les incohérences relevées entre les pages 253 et 257 du RP sur le potentiel tantôt de 20 logt/ha tantôt de 40 logts/ha pour les zones UB et UC ne clarifient pas la situation. Le PLU doit intégrer tous les dispositifs susceptibles de favoriser et d'imposer les LLS (SDS, ER, OAP) tout en les localisant dans les secteurs les plus favorables. Les OAP devront aussi imposer des densités minima.

- De plus, le PLU doit figurer l'aire de grand passage prévue au schéma départemental.

⤴ Les risques

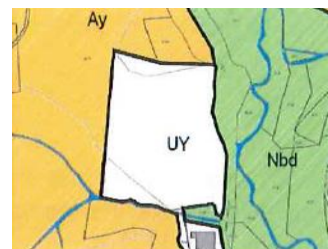
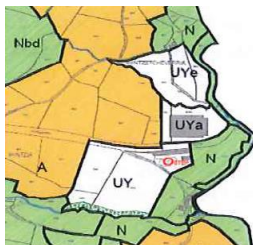
- Concernant le risque retrait-gonflement des argiles, le règlement devra prévoir le respect de certains principes constructifs pouvant participer à réduire les risques (fondation, étanchéité, drainage..).
- Pour le risque mouvement de terrain, le document graphique doit identifier les événements de 2014 et adapter si besoin le règlement.
- Le PLU doit signaler la localisation de l'ISDND- Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux d'Hasqueta, mise à l'arrêt en 2016 (zone Nce par exemple) et imposer des restrictions d'usage (interdiction de création d'étang, interdiction de plans de baignade et de pêche,) dans la bande de 200 m autour, durant la période post-exploitation (cf Porter à la Connaissance de l'Etat du 10 mars 2011).
- La majorité des 47 sites industriels étant situés dans la centralité du bourg, il conviendra de réaliser un repérage clair des sites et de vérifier la compatibilité entre le zonage projeté et donc les usages sur ces terrains pollués. Les équipements publics accueillant des populations sensibles doivent en être exclus (école, crèche, aire de jeu...).
- Au niveau site et paysage, les enjeux forts de la route des cimes auraient mérité d'être plus détaillés; de même, il convient de repérer l'alignement de platanes le long de la RD 22, compte tenu de sa forte valeur paysagère.

⤴ La préservation de l'environnement

- Il y a lieu de porter en page 145 du dossier la carte présentant les points de contacts réalisé avec les espèces patrimoniales.
- Il serait souhaitable de classer les zones humides du quartier Minhotz en Nbd et non en Uye

⤴ La salubrité publique

- Pour la zone Pignada, dans l'attente d'un assainissement collectif, les terrains devront être reclassés en zone 2AUy afin de ne pas aggraver la situation présente sur un sol très défavorable.



⤴ L'activité agricole

- Les 3 STECAL situées en zones Ayea autorisent une dizaine de nouvelles habitations alors que les zones Ayea limitrophes interdisent les extensions et annexes aux habitations existantes hors logement exploitant (cf observations rapport de présentation).

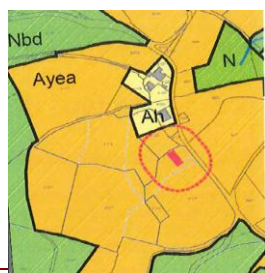
⤴ La compatibilité avec le SCOT

- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace sont incompatibles avec les orientations du SCOT tant au niveau des polarités secondaires ou satellites (hors centre bourg, Celhay et Urcuray) qu'au niveau des STECAL (cf avis Pdt SCOT et 1^{ère} observation DDTM).
- De même les 15ha de ZAE prévus au SCOT pour les 10 ans ne s'appliquent pas qu'à Hasparren mais sur toute l'ex-intercommunalité, il y a donc lieu de réduire les ZAE (cf avis SCOT et DDTM précédemment).

* Différents documents du PLU

2.1 Rapport de présentation

- Les EBC portés en zone agricole à proximité de la ZA de Pignada et au sud de Pilota Plaza doivent être reclassés en espaces naturels à moins de justifier de leur vocation agricole.
- En zone Ay, autoriser sur un nouveau site d'exploitation agricole un bâtiment de production qui peut être de l'élevage sans autoriser l'habitation de l'exploitant s'avère contradictoire. Il convient de préciser en Ay les productions admises et les bâtiments autorisés en lien avec ces activités car tous les bâtiments agricoles ne justifient pas la présence rapprochée de l'agriculteur. Le diagnostic devra donc être complété et le règlement de la zone Ay clarifié (cf avis de la Chambre Agriculture).



- Il convient de ne pas autoriser de nouvelles habitations dans des secteurs STECAL : Ah et 2Nh où la commune identifie des enjeux majeurs forts et qui sont situés au sein de zones Ayea (cf § 1.6 activité agricole).

- Il convient de compléter le rapport de présentation conformément aux objectifs du PADD sur le covoiturage et les alternatives à la voiture individuelle, même si la question de la mobilité dépasse la compétence de la commune.

- Il conviendra de clarifier le rapport de présentation en précisant quelles sont les zones inondables prises en compte par le PLU (le zonage autorise des constructions dans le lit majeur et moyen du ruisseau d'Hasquette tel que défini par l'atlas des zones inondables-AZI-).

- Il conviendra de compléter le rapport de présentation par l'étude hydraulique de SCE de 2007 et de clarifier la programmation des aménagements prévus.

- Il est conseillé de rechercher d'autres terrains pour le bassin de rétention projeté dans l'ER n°6, celui-ci étant pour partie en zone inondable (§ D-1.2.2).

- § D-1.2.4, Risque glissement de terrain, il convient d'identifier sur le document graphique les 4 sites concernés, sachant qu'un lot reste à construire.

- § D-1.2.4, dans Retrait/ gonflement des argiles, il est indiqué que les éléments sont dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation-OAP . Or, il n'en est rien. A rectifier.

2.2 OAP

- En IAU, les 3 OAP ne sont pas en adéquation avec la densité de 40 logts/ha.

- Elles devront être aussi complétées de la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone et doivent garantir la densité envisagée et la mixité fonctionnelle tout en précisant le stationnement, la desserte en transport en commun et les voies et réseaux.

- L'organisation des circulations piétonnes et les continuités écologiques doivent se retrouver dans les OAP.

2.3 Document graphique

- L'ER n°5 ne doit pas être classé en Nbd (cf déjà exprimé).

- Absence de réflexion dans le rapport de présentation pour des ER de mixité sociale.

- La justification des 7 STECAL est à établir et ils doivent être limités aux seuls droits à bâtir à l'intérieur d'un ensemble bâti.

- De plus, les secteurs en UD du quartier de la Côte ou Paxkhoenia présentent un impact sur l'environnement et l'agriculture. Ils doivent être justifiés.

- En zone IAU, les OAP doivent être revues (cf 2.2 OAP).

- Le secteur Uy de Pignada relève d'une erreur d'appréciation du fait de l'absence d'assainissement collectif : à porter en 2AUy (cf 1.5 salubrité publique).

2.4 Règlement

- Le règlement doit être actualisé par la nouvelle codification du code de l'urbanisme.

- Le règlement doit faire apparaître les dispositions sur les digues et ouvrages de protection.

- Non constructibilité dans les zones inondables: article 1 des zones UB, UC, UD, UE et IAU et article 2 des zones A et N.

- Recul de 6 m à préciser du haut des berges, dans l'article 1 des zones UB, UC, UD, UE, UK et IAU et article 2 de la zones UY.

- L'article 2 des zones UB, UC, UD, UE, A et N doit préciser que la création des clôtures non transparentes aux écoulements est interdite en zone inondable.

- Homogénéiser le règlement et le rapport de présentation en ce qui concerne le retrait/gonflement des argiles (réalisation d'une étude géotechnique recommandée).

2.5 Annexes

- Il manque à l'annexe 6-3C la note concernant les ordures ménagères qui figure au RP page 103 à 107.

En conclusion, la DDTM a émis près de 50 observations dont beaucoup relèvent d'imprécisions, d'incohérences mais certaines relèvent d'incompatibilité avec le SCOT BSL.

En synthèse, il est rappelé les 7 points forts de cet avis :

▲ rendre compatible le PLU avec le SCOT : pour la consommation de l'espace et pour la limitation du développement de l'urbanisation aux centralités du centre bourg, Celhay et Urcuray

▲ justifier la délimitation des 7 STECAL secteur par secteur tout en proscrivant l'habitat diffus,

▲ ajuster les ZAE aux orientations du SCOT et revoir notamment l'ouverture à l'urbanisation de certaines ZAE (notamment celle en Assainissement Non Collectif- ANC- de Pignada),

- ▲ reprendre les objectifs démographiques et justifier des actions mises en œuvre pour la redynamisation démographique,
- ▲ intégrer pleinement la nouvelle obligation de LLS et mobiliser les outils en conséquence,
- ▲ s'assurer que l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs ne porte pas atteinte à l'environnement,
- ▲ reprendre le règlement et le zonage afin d'assurer une réelle protection de l'activité agricole sur une base légale.

➤ **Le 24 mars 2017, la MRAE** constate que le dossier comprend la majorité des éléments permettant d'appréhender les enjeux du territoire et émet quelques remarques générales :

- l'ajout d'une synthèse sous forme de carte ou de matrice atouts/faiblesses/opportunités/menaces rendrait plus aisé la lecture du diagnostic,
- le résumé non technique aurait mérité d'être placé en tête du rapport de présentation et de hiérarchiser les données présentées,
- les dates d'investigation du terrain manquent dans l'évaluation environnementale,
- le système d'indicateurs est incomplet et peu opérationnel : manque le suivi d'évolution de la population qui permettrait de suivre annuellement l'adéquation entre le projet et sa mise en œuvre et certains indicateurs liés à l'énergie, la mobilité, la biodiversité auraient mérité d'être actualisés à dates fixes,
- l'analyse de l'évolution de la population aurait méritée d'être complétée par le % annuel total de la croissance de la population (page 35 RP), le graphique tronqué ne permettant pas en outre de visualiser la période 2008-2013,
- les équipements scolaires ne sont pas tous repris dans la synthèse (RP page 71) et des indicateurs plus précis sur les effectifs auraient permis d'évaluer la capacité d'accueil des dits équipements au regard de la population attendue,
- il manque l'analyse du potentiel de division parcellaire et l'analyse spatiale des permis de construire délivrés entre 2006 et 2014 afin d'extrapoler cette typologie sur la future consommation foncière, ce qui aurait peut-être pu diminuer les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension urbaine.

.Sur le fond du dossier, la MRAE émet les observations suivantes :

1. Faisabilité du projet

- la formulation du PADD de *ne pas dépasser 8500 habitants à l'horizon 10/15 ans* interroge et cela représente un taux de croissance nettement supérieur à celui connu depuis 1999. Une évolution aussi significative doit être justifiée et détaillée, le rapport de présentation sera complété en distinguant les besoins de la population actuelle et ceux de la population attendue.

2. Consommation

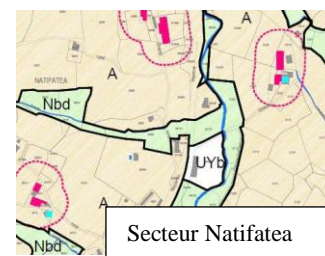
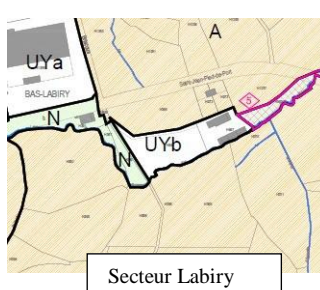
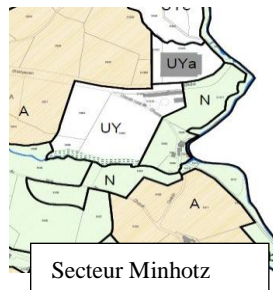
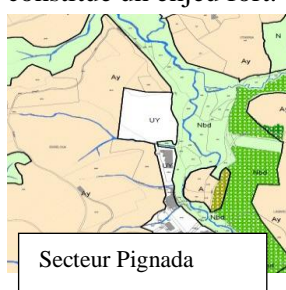
- concernant la consommation d'espaces pour la construction, la compatibilité entre le PADD et sa traduction règlementaire doit être démontrée plus précisément. Le PADD (page 9) évoque 2,5ha/an en renouvellement et extension (U, IAU, 2AU) *ce qui conduit à échéance 2030 soit 15 ans à une consommation de 40 ha* alors que le projet de PLU (RP page 253) permet 3,5ha/an dans les mêmes conditions soit 49,68ha.
- le maintien en urbanisation potentielle de parcelles situées en extension de secteurs agglomérés U mais comptabilisées en renouvellement urbain, au lieu et place de surface homogène permettant une plus forte densité, doit être justifié.
- En particulier, il convient de justifier pourquoi plusieurs hameaux : Bartzalundegüia, Elizaberri, Pegna-Minotz, Garatia..., comportent des parcelles constructibles en extension urbaine et comptabilisées quand même dans le potentiel de densification.
- il convient aussi de démontrer la nécessité d'extension de l'urbanisation sur certains secteurs : notamment les 2 parcelles sur le hameau de la Côte (RP page 308) qui sont urbanisables tout en étant qualifiées à enjeu modéré : prairie mésohygrophile (sur sol humide).
- le rapport de présentation devra expliciter les conditions de restructuration du parc. Sur les 135 logements issus de la restructuration du parc, on peut s'interroger sur le potentiel lié aux changements de destination alors que le PLU ne permet qu'un changement de destination de bâtiments agricoles. Ces possibilités n'ont pas fait l'objet d'analyse suffisante.

3. Densité

- la densité de 40 logs/ha prévue pour les zones ouvertes à l'urbanisation (RP page 53) n'est pas reprise dans le règlement. Pour la zone IAU à l'ouest du bourg l'OAP (page 4 pièce n°3) vise une centaine de logements à minima, le potentiel calculé sur la base du ratio donne 184 logements. La volonté de réaliser un habitat pavillonnaire est incompatible avec une densité de 4 logs/ha. Il convient de traduire dans le règlement la densité visée dans le rapport de présentation.

4. ZAE

- le rapport de présentation doit être complété d'une analyse qualitative et quantitative des surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation économique, les ZAE de la seule commune d'Hasparren consomment la totalité des affectations du SCOT pour l'ensemble du Pays d'Hasparren.
- il convient aussi de justifier les extensions urbaines à vocation économique qui sont en extension linéaire laquelle génère un fort impact agricole et paysager.
- il serait plus opportun de classer en AU les secteurs UY, UYb et UCy non aménagés (et faisant l'objet d'une exploitation agricole) et de les doter d'OAP. Faute d'OAP, le PLU ne garantit pas le respect des orientations du PADD notamment quant à la prise en compte de la qualité paysagère des zones d'activités (page 9 PADD). Chacun des secteurs à vocation économique, jouxte des espaces naturels à enjeu environnemental de fort à modéré et a un impact important sur l'activité agricole. Il convient d'analyser en particulier les impacts paysagers des zones UY au lieu dit Ihintzia et UCy dont la localisation le long des axes routiers principaux de la commune constitue un enjeu fort.

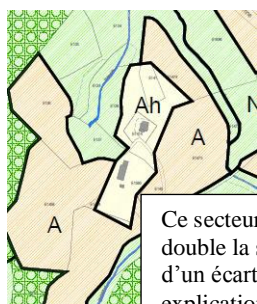


5. Assainissement

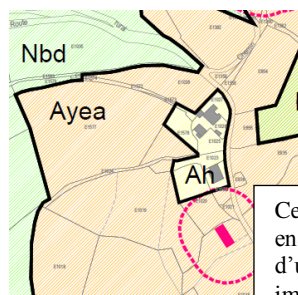
- il convient de mettre en cohérence les données du volet assainissement (827 logements) et le rapport de présentation (page 280) (908 logements).
- l'impact sur les milieux récepteurs des extensions de certaines zones U, maintenues urbanisables sans justification, et situées en assainissement non collectif (exemple Poxkoenea) devra être étudié.
- le PLU et le zonage d'assainissement de la zone d'activité Pignada en UY doivent être cohérents (RP page 283 et 84) faute de quoi, il y aura lieu de procéder à un reclassement en 2AU.

6. Zones A et N

- une simplification du zonage et du règlement est souhaitable afin d'éviter les 5 sous zones A et les 6 sous zones N.



Ce secteur Ah double la surface d'un écart sans explication



Ce secteur propose 2 parcelles en extension d'un écart au sens d'une zone à enjeux fonciers importants Ayea

- l'impact potentiel des différentes possibilités de construction aurait dû être évalué : habitations des agriculteurs sur tout la zone Ayea présentée en page 288 du RP comme une zone à enjeu foncier fort, ferme-auberge sur toute la zone A non indicée soit 1800 ha, nouveaux bâtiments agricoles sur la totalité zone N non indicée, possibilité de construction d'emprise de 50 m² en zone Nbd (espaces à enjeu de biodiversité).

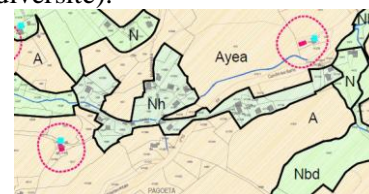
- la délimitation des 7 STECAL (2 en Ah et 5 en Nh) apparaît permissive et très consommateur d'espaces sur des surfaces cultivées (18 logements sur 3,1ha). Et le rapport de présentation, page 253 et 288, varie quant au potentiel de logement pour le secteur Ah.

- le secteur Nh de Pagoeta a une morphologie complexe pour partie linéaire et pour partie s'enfonçant dans la zone Ayea.

- le rapport de présentation devra justifier le zonage des STECAL.

7. Secteur Nbd

- la zone Ndb qui couvre 2285 ha protège les principaux secteurs présentant un enjeu environnemental, toutefois certains zonages mériteraient une explication : emplacement réservé pour un bassin sur une zone Ndb au quartier Labiry, à l'ouest du bourg ; un même boisement est porté en espace boisé classé pour partie en Ndb et pour partie en Ay ou Ap dans le nord de la commune.



- Il convient de revoir le classement des zones humides en N non indicé (page 344 RP) et les porter en Ndb afin d'assurer une protection optimale.

8. Exposition aux risques

- La prise en compte des risques industriels n'est pas suffisante malgré l'intégration des principaux risques naturels identifiés.

Les 47 sites industriels étant localisés au bourg, et de nombreux espaces du bourg aussi étant destinés aux équipements publics, il y aurait lieu d'effectuer un repérage fin de ces sites et de les comparer avec la destination des terrains afin d'exclure le cas échéant les établissements accueillant des populations sensibles des zones potentiellement polluées

En synthèse, la MRAE demande que :

- l'horizon du PLU soit plus explicite qu'entre 10 et 15 ans,
- l'objectif d'accueil de population soit plus clairement exprimé au vu de la rupture forte pressentie,
- les différentes pièces du PLU soient mises en cohérence en terme de surfaces ouvertes à l'urbanisation,
- l'évaluation des parcelles éparses ouvertes à l'urbanisation soit faite,
- la densification des zones AU soit garantie,
- les OAP soient cohérentes avec le PADD,
- l'extension des ZAE soit justifiée et qu'elles soient dotées d'OAP,
- les impacts des bâtiments constructibles des zones A et N soient évalués au regard de l'ANC, de la biodiversité et des paysages.

➤ **Le 27 mars 2017, le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie** soutient pleinement les orientations en matière de développement économique.

➤ **Le 28 mars 2017, le Président de la Chambre d'Agriculture** après avoir constaté l'effort de réduire de 28 ha le potentiel constructible et reconnu le travail conduit en faveur des espaces agricoles, émet les remarques suivantes :

- le potentiel de développement n'est pas focalisé en priorité dans la centralité du bourg et l'habitat continue à se développer de façon diffuse ce qui génère des difficultés sur l'activité agricole à la fois en termes de consommation de surface mais aussi de fonctionnement des exploitations au quotidien. En conséquence, certaines parcelles ouvertes à l'urbanisation dans les STECAL devront rester agricoles, notamment les 2 SETCAL en zones A, le STECAL N positionné en limite de La Bastide au nord et les extensions de secteur bâti au sein des autres STECAL.

- malgré le reversement de 45 ha de zones U/AU/Nh en zones A ou N, certaines surfaces au sein des 17,41 ha d'ouverture à l'urbanisation ont un intérêt agricole, notamment la zone Uy au quartier Pignada et en limite d'Ayherre (pour un total de 5,36ha). De plus, les 15,96 ha d'activité économique pourraient être réduits et redistribués au niveau de l'ancienne intercommunalité du Pays d'Hasparren, conformément au SCOT.

- enfin, il y a lieu de limiter la zone constructible des parcelles proches de bâtiments d'élevage : quartier Pignada (parcelles 1505 et 61), quartier Poxkoenea (quartier nord) (parcelles 74,780, 1050, 1049, 1664, 1666 et 1709).

- concernant le logement de l'exploitant, il ne paraît pas judicieux de l'interdire sur les secteurs Ay contrairement aux landes d'Hasparren au nord ou aux estives du Mont Ursuya au sud-ouest. Pour ce faire, l'ensemble des sites de production regroupant sièges et bâtiments d'élevage seront portés en zone A et certaines zones Ay comme celle au nord de Paskoenia jusqu'au quartier Haskarrekeborda et Ithurbidea devraient être inscrites en A.

- quant à l'activité de transformation ou de vente, elle est autorisée en zone agricole et ne nécessite pas de zonage spécifique.

- à contrario, le gîte est un hébergement touristique non lié et non nécessaire à l'activité agricole (cf jurisprudence) , sa réalisation peut prendre place dans l'habitation de l'exploitant ou par changement de destination d'un bâtiment agricole existant.

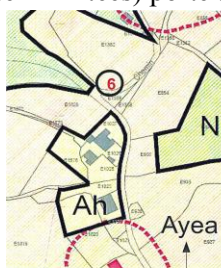
La Chambre d'Agriculture considère que la prise en compte de ses remarques est un préalable à son avis favorable.

➤ **Le 6 avril 2017, le service de l'INAO** observe après étude du dossier, que le projet ne porte pas atteinte aux appellations Ossau-Iraty, Kintoa et jambon de Kintoa et de ce fait n'a pas de remarques à formuler.

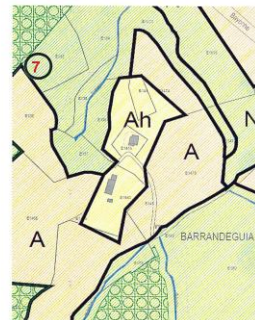
➤ **Le 7 avril 2017, le Préfet - secrétariat CDPENAF** considère que la délimitation de certaines STECAL (secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) porte atteinte aux espaces agricoles de par leur délimitation.

De ce fait, il est donné avis défavorable :

- à la délimitation des 2 STECAL Ah.



Le sous secteur Ayea est réservé à la constructibilité des seuls bâtiments agricole (production et logement de l'exploitant) pour éviter l'entrée de résidence par mutation dans un espace quasiment vierge d'habitat



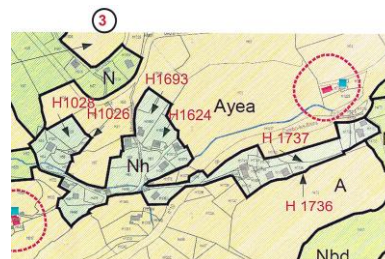
Surface totale des STECAL Ah : 2,61ha

Il est demandé de retirer :

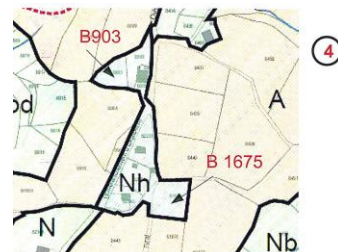
- à la STECAL Nh la parcelle C590,



- à la STECAL Nh une partie des parcelles H1028, H1624, H1693, H1737, H1026 et H 1736,



- à la STECAL Nh, les parcelles B1675 et B903.



Considérant que le règlement des zones N et A est trop permissif pour les extensions et les annexes des habitations existantes, il est donné :

- un avis défavorable au règlement de la zone A,
- un avis favorable pour la zone N sous réserve de se référer à la notion d'emprise au sol et non à la surface de plancher.

Les personnes publiques associées, dans leurs nombreuses observations, mettent en exergue, au-delà des points de détail à reprendre ou compléter, un PLU arrêté :

- disposant d'une évaluation environnementale correcte,
- mais confus en termes d'objectifs démographiques,
- insuffisant du point de vue des densités et des LLS,
- incompatible avec le SCOT sur le développement des centralités et des ZAE,
- laxiste au niveau des STECAL
- et avec un règlement des zones A et N trop permissif.

Compte tenu de ces éléments, ils ont en majorité affiché une position défavorable à la mise à l'enquête publique du PLU arrêté, en l'état.

III-1 .B POSITION DU MAITRE D'OUVRAGE

Une réunion de concertation a eu lieu le 17 mai 2007 entre la DDTM, les services du SCOT BSL et la mairie. Un tableau de réponse point par point a été réalisé par le maître d'œuvre pour servir de support à la réunion

Une note complémentaire du maire a, en sus, argumenté les points suivants :

✧ *Démographie*

Pour la commune, le projet démographique est circonscrit. A l'appui, la croissance de la population de 8,63% par an du 1/1/2014 au 31/12/2016, soit 2,8%/an, passant ainsi de 6 367 habitants à 6 917 habitants. Le rapport de l'INSEE du 19/12/2016 démontre une augmentation régulière depuis 2013. En prenant une hausse moyenne de 1,30% par an sur les 10 dernières années, la population atteindrait 8 375 habitants en 2030. Cette vision est corroborée par le débat du PADD du PLUi de l'ex-communauté de communes d'Hasparren qui a eu lieu le 22 décembre 2016. Ce seuil démographique est en cohérence avec la capacité des équipements publics. Au delà, la commune aurait à gérer des questions d'agrandissement ou d'extension des équipements publics qui ne seraient pas sans poser problème tant du point de vue foncier que financier.

✧ *Économie*

Le développement de 7ha de ZAE a été fait en accord avec l'ancienne intercommunalité du Pays d'Hasparren qui dans son débat du PADD du 22 décembre 2016 confirme sa volonté de privilégier les 2 communes déjà équipées et bien desservies par l'A 64, dont Hasparren. Pour les 7ha d'Hasparren, les surfaces se répartissant en 3ha sur la route de Briscous, 3ha proches de LAUAK à Ayherre et 1 ha proche du centre ville.

Suite au débat, le projet de ZAE est maintenu avec :

- le passage de Pignada en 1AUy avec une OAP prévoyant des dispositions d'évitement des enjeux environnementaux, un recul par rapport au ruisseau ainsi que le raccordement à la station d'épuration.
- un complément sur les enjeux de la biodiversité à faire sur la zone de l'ancienne station d'épuration.
- dans la zone de LAUAK, les espaces concernés par l'évitement des enjeux biodiversité modérés seront portés en zone N.

✧ *Logement social*

L'obligation de disposer de 25% de logements sociaux qui s'impose à Hasparren depuis le 1/1/2017, se traduit dans le PLU par une exigence de 30% pour rattraper le retard. Regrettant que la loi ne prenne pas en compte la primo-accession à la propriété qui constitue une forte demande et craignant les difficultés à faire venir des opérateurs dans ces conditions, la commune exprime la volonté de rattraper son retard. Pour ce faire, les taux seront modulés comme suit :

- 80% de LLS pour les terrains sis dans le bourg où les équipements publics sont tous présents,
- 60% pour le terrain en périphérie immédiate,
- 50% pour la seconde couronne du bourg.

Les OAP renseigneront la densité attendue. Et le PLH et le PLUi viendront compléter en tant que de besoin les ajustements nécessaires.

✧ *Centralité*

Une justification plus précise de l'armature urbaine sera établie dans le PLU à approuver. Le rapport de présentation du PLU dit provisoire traduit l'armature urbaine telle que définie par le SCOT avec la centralité du bourg et les 2 quartiers Urcuray et Celhay. L'image de ces espaces artificialisés et urbains montre un territoire rural fortement marqué par des implantations relativement denses et structurantes eu égard à la taille de la commune et à son histoire. Le bourg d'Hasparren est un bourg rural en interface avec les espaces agricoles qui participent de l'identité paysagère et paysanne de la commune. Ce bassin de plaine qu'est le bourg présente en effet, à la fois les meilleures terres et une implantation urbaine forte, entrecoupée par des espaces agricoles périphériques du bourg.

✧ *STECAL*

Après débat, 4 STECAL sur 7 sont supprimées (2, 4, 6 et 7). L'avis de la CDPENAF sera suivi pour la STECAL 3, les STECAL 1 et 5 étant acceptées par la CDPENAF.

✧ *Gens du voyage*

La commune entend respecter ses obligations, mais au vu de la situation : dernier passages en 2012 et 2013 et dans l'attente du prochain schéma en 2018, elle propose d'accueillir ce public sur ses terrains privés ou en accord avec un agriculteur et ce, en tant que de besoin. Ces explications complèteront le rapport de présentation.

✧ *Règlement A et N*

- En A, sont actés les points suivants :
 - * ne pas autoriser de gîtes ruraux nouveaux,
 - * terme emprise au sol au lieu de surface de plancher,
 - * seules sont autorisées les extensions de 30% du bâtiment existant,
 - * modification de la rédaction sur les changements de destination et les adaptations du logement et identification par des étoiles sur le plan de zonage des édifices concernés, sous réserve des réseaux et de l'impact agricole,

- En N, sont actés les points suivants :

- * modifier le règlement pour n'autoriser que les extensions de 30% du bâtiment existant,
- * modification de la rédaction sur les changements de destination et identification par des étoiles sur le plan de zonage des édifices concernés, sous réserve des réseaux et de l'impact notamment.

En tout état de cause, les changements de destination seront soumis à l'avis de la CDPENAF lors de la demande de permis.

♣ *Pollution industrielle et risques*

Le projet de PLU a été établi sur la base de l'inventaire BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités en service). Aucun projet de construction publique accueillant du public n'est prévu sur un site dangereux. De plus, la législation en vigueur impose des études et la dépollution des sols, si la pollution est avérée.

♣ *Eléments techniques du dossier*

3 points particuliers sont évoqués :

- * à l'évocation de l'absence d'étude sur la capacité de densification dans les enveloppes existantes, il est précisé qu'une note méthodologique expliquant le calcul sera fournie,
- * concernant la densité de 40 logts/ha, pages 256 et 257, une note sera apportée pour éviter toute interprétation ou confusion,
- * le point sera fait pour compléter les OAP jugées insuffisantes au niveau des objectifs de densité notamment.

Sur la base des modifications proposées ou envisagées par le maître d'ouvrage à l'issue de la réunion du 17 mai 2017, le PLU arrêté a été mis à l'enquête publique accompagné d'un dossier dit provisoire annonçant les modifications à venir.

III-2-ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

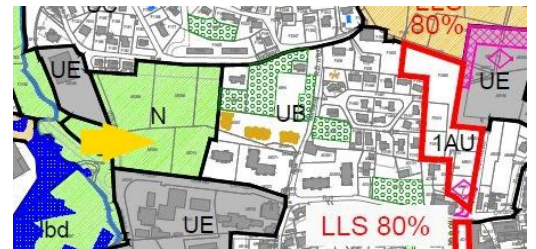
Lors de l'enquête publique, près de cent demandes ont été déposées, essentiellement, auprès du commissaire enquêteur. Vu leur nombre, celles-ci ont été classées par thème dans le présent rapport, une liste chronologique est fournie en annexe. Les demandes ont été identifiées comme suit: D pour le registre dématérialisé, L pour une lettre ou un dossier, P pour un plan, R pour une observation écrite sur le registre papier.

A- Demandes de constructibilité en zones A ou N situées en limite zones U

A-1 Demandes demandant des droits à construire importants ou sur des secteurs sensibles

- **R 15 : Messieurs Amespil Sauveur et Léon** souhaitent que les parcelles situées en centre ville : AE 209, AE 208, AE 111 et AE 204 soient retirées de la zone N pour être rendues constructibles. Des négociations avec la mairie leur permettaient d'espérer un classement en zone constructible, la mairie ayant été en situation d'acquéreur potentiel. Une partie de leurs terrains a déjà été détachée pour constructions.

- **L 69 : Mme Monique Amespil** a fait déposer un courrier pour les parcelles AE 278, 285 et 208.



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

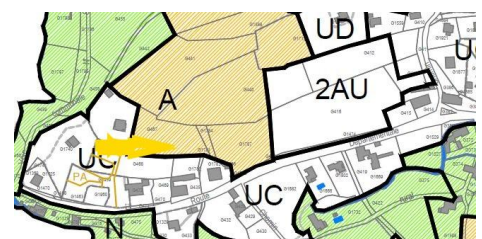
Les demandes 15 et 69 sont traitées ensemble car concernant le même ensemble foncier. Cette zone N a été maintenue en l'état par le PLU tout comme en 2012. Les objectifs raisonnables du PADD (8 500 hab en 2030) ne permettent pas d'ouvrir à l'urbanisation immédiatement tous les terrains situés près du centre bourg et le PLU est bien cohérent avec son PADD. Avis défavorable.

- **L et R 17 : Mme Fagalde** demande à Urcuray que les parcelles G 467 et G 439 (devenue G 1787 et G 1484) soient mises en UCa comme les maisons voisines.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Cette demande sur les 2 parcelles n'est pas opportune. Avis défavorable.

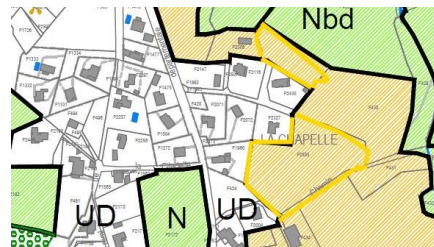


- **R19 : Mme Saldias** à Celhay ne comprend pas que ses parcelles F 2506 et F 2505 ne puissent être loties et aient été mises en zone A alors qu'elles sont de part et d'autre de parcelles déjà loties pour partie par elle-même et qu'elle a un projet de 6 lots sur ces terrains.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

La demande concerne une ouverture à l'urbanisation d'une dizaine de lots. Malgré une centralité de village reconnue à Celhay, un secteur important de ce quartier a été soustrait des zones constructibles par les services de l'Etat. Cette demande d'extension de la zone UD au détriment de la zone A relève de l'utilisation économe des espaces naturels qui s'impose à tout PLU (article L 101-2 du code de l'urbanisme). Avis défavorable.

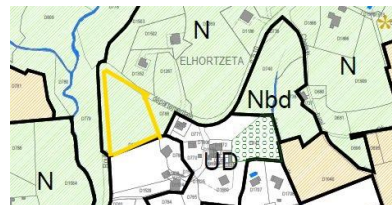


- **R 38 : Mr Lissart Jean Pierre** que la parcelle D 767 d'environ 1ha soit entièrement constructible, à ce jour une partie est en UCb, le reste en N.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

L'ouverture à l'urbanisation de 1 hectare en zone N ne paraît pas compatible avec une gestion économe de l'espace, ce terrain pénétrant fortement dans la zone N. Avis défavorable.

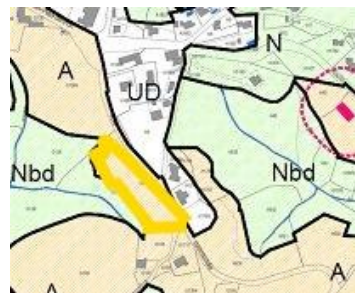


- **R 43 : Mr et Mme Istilart André** souhaitent la constructibilité de la parcelle G 136 zonée en A mais située près d'une zone UD.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Cette parcelle est le lien entre 2 grandes zones agricoles, son urbanisation irait à l'encontre d'une utilisation économe de l'espace. Avis défavorable.

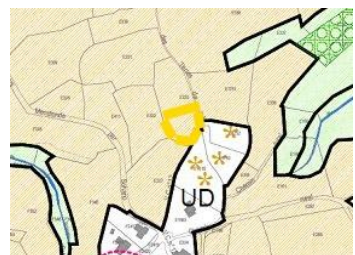


- **R 46 : Mr Dupuichs Benoît** propriétaire de la parcelle E 333 demande à pouvoir construire une maison sur une partie de cette parcelle (1 500m²), son accès étant commun avec celui des 4 maisons neuves voisines en cours de construction.

Position du maître d'ouvrage Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Cette demande d'une construction en extension de la zone UD, où se construisent 4 maisons neuves ayant le même accès que la parcelle concernée, peut porter atteinte à la grande zone A limitrophe. Avis défavorable.

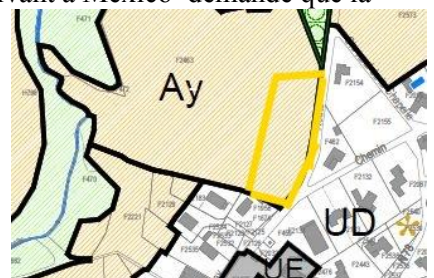


- **R et P 52 : Mr Camino Peio** représentant l'indivision Diharce vivant à Mexico demande que la parcelle Ay n° F 2463 située à Celhay soit portée pour partie en UD pour réaliser 4 lots constructibles de 1350, 1500, 1450 et 1150 m².

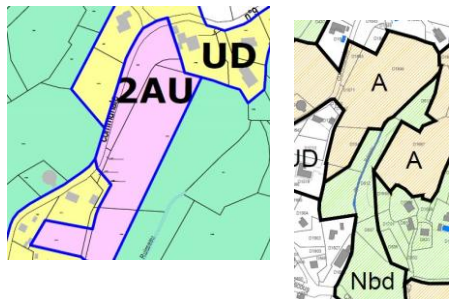
Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Le quartier Celhay ayant été réduit à la demande des services de l'Etat, pour des raisons de gestion économe de l'espace, il n'y a pas lieu d'étendre à nouveau ce quartier par 4 lots d'habitat individuel qui diminuerait le secteur cultivé Ayea. Avis défavorable.



- **R 54 : Messieurs Bassagaisteguy** demandent aussi que leurs parcelles D 1071, D 1845 et D 1846p zonées en 2AU lors du précédent PLU soient reclassées en UD comme celles de leur voisin avec qui ils ont fait un échange sur la base du PLU de 2012. Ils sont aussi propriétaires de la petite zone A qui est enclavée. Compte tenu de la non utilité de ces terres en espace agricole (topographie importante sur une partie, terre non cultivée), ils demandent leur rattachement à la zone Nbd voisine



Ancien PLU

PLU arrêté

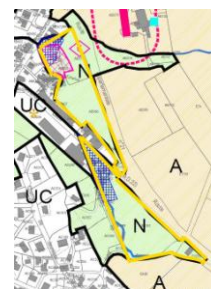
Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

La topographie des lieux rend difficile la constructibilité de ce terrain qui constitue aussi une zone de continuité écologique. Avis défavorable.

• **R 55 : Mr Abbadie Michel**, agriculteur, et Mme, demandent au quartier Minotz que leurs parcelles AB 377, 380, 1190, limitrophes de la parcelle AB 288 situées en UC et qui leur appartient, passent de N en UC. Leur ferme a été coupée il y a 35 ans par la RD qui va à Saint Jean Pied de Port et à l'heure actuelle les nouveaux sens de circulation rendent impossible d'accompagner et de sécuriser en voiture le bétail pour aller sur les pâtures des parcelles concernées.

• **R 56 : Mr Abbadie et Mme** font, pour les mêmes arguments, la demande d'urbaniser la parcelle E 1051 zonée en N.



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

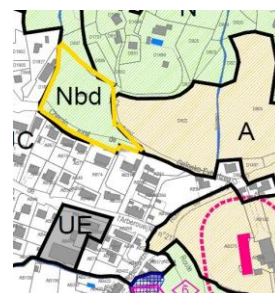
La fermeture rapprochée de l'exploitation agricole pour motif de retraite ne constitue pas un argument pour rendre l'ensemble de ces prairies constructibles, lesquelles portées en N au PLU et non en A constituent une bonne protection entre les zones urbanisées et l'espace agricole. Avis défavorable

• **R 57 : Mr Abbadie et Mme** demandent aussi que leur parcelle D 898 située en Nbd soit constructible.

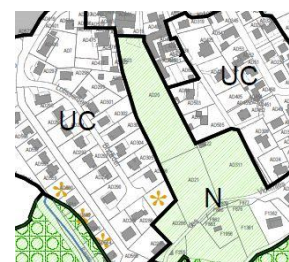
Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

La demande est basée sur les mêmes arguments que les 2 demandes précédentes. Le secteur Nbd, zone de protection de biodiversité, est encore plus sensible que la zone N. Avis défavorable.



• **L et R 60, D 74 et L 75 : Mme Stenou-Pressouyre** remet le dossier adressé en mars 2017 à M le Président de la communauté d'agglomération du Pays Basque pour que le terrain AD20 de 8112 m² soit remis en zone UCb et non en N, terrain pour lequel elle dispose d'un CU positif jusqu'en décembre 2017. Un courrier de Maître Salesse et une observation dématérialisée complètent le dossier qui met en exergue le classement précédemment en U de cette parcelle située à l'intérieur du bourg et entourée de constructions. La propriétaire argumente sa demande au motif des orientations du PADD et du SCOT et conteste la dénomination N au motif de l'article R 151-24 du CU.



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable

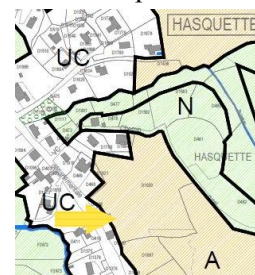
Observation du commissaire enquêteur :

La requérante demande que l'on remette ses parcelles en zone constructible au motif d'un zonage précédent en UCb au PLU 2012, avec ensuite augmentation du COS puis suppression de ce dernier par la loi ALUR. Elle se prévaut d'un CU positif en vigueur.

Dans le même courrier, elle fait référence à des problèmes d'évacuation d'eaux pluviales dans le secteur, problèmes liés aux inondations de 2010 qui ont entraîné le classement de catastrophe naturelle et à des problèmes récurrents du fait de l'urbanisation voisine. Le droit de l'urbanisme ne garantit pas la permanence d'un zonage et des droits acquis de construction au-delà de la validité des autorisations de droit des sols. Dans les conditions présentes, il est de la compétence de la commune de décider de préserver certains secteurs non bâtis en zone verte au sein du bourg. Le secteur peut constituer un corridor d'espaces verts entre 2 lotissements. Des problèmes d'écoulement de pluvial sont à régler dans le secteur. Avis défavorable.

- **L et R 61 ; Mr et Mme Berria**, dossier et photos à l'appui, demandent le maintien en zone A de la parcelle D1920 de leur voisin, au motif de risque d'éboulements, de résurgences sur ce terrain et les terrains voisins.

- **R 67 : Mr Darricarrère époux de Mme Durruty** et représentant aussi la sœur de sa femme demande la constructibilité pour plusieurs lots de la parcelle D 1920 située en zone A à Hausquette sur 1ha 6927m².

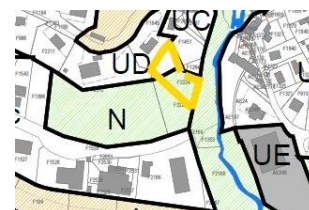


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable à la constructibilité.

Observation du commissaire enquêteur :

Les 2 demandes concernant le même terrain ont été regroupées. Nonobstant, le critère négatif d'ouvrir à l'urbanisation des terrains situés sur des quartiers qui ne constituent pas les centralités urbaines repérées dans le SCOT, les motifs de risques de glissement invoqués conduisent à rester vigilants sur ce type de risque. Avis défavorable.

- **R 82 : Mr et Mme Alix** souhaitent que leur parcelle pour partie en UD et en N soit toute en UD, le zonage en UD de la partie N permettrait un accès par la RD 21.

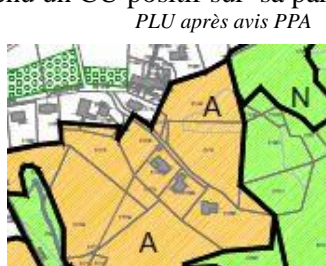
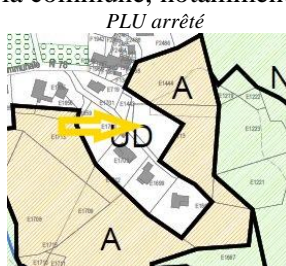


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur : La partie de parcelle en UD permet une construction et a un accès, l'accès par la RD n'est pas conseillé. Le classement de la partie en N ne paraît pas nécessaire. Maintien du zonage.

A-2. Demandes liées aux avis des PPA

- **R 40 : Mme Bonefons** à Celhay, ne comprend pas que les PPA aient déclassé en A la zone portée en UD au PLU par la commune, notamment elle avait obtenu un CU positif sur sa parcelle E713 en 2010.



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

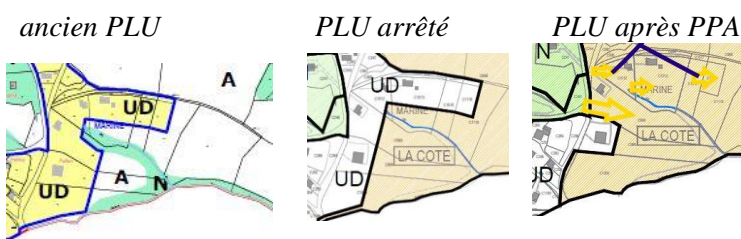
Le quartier Celhay est considéré au SCOT comme une centralité de village. Mais les services de l'Etat ont considéré que l'extension de la zone pavillonnaire de ce quartier ne constitue pas un renforcement de centralité. Avis défavorable.

- **D 51 : Mr Mathieu Fortis** a déposé une demande avec 2 pièces jointes. Il a obtenu, au quartier La Côte, le 15/12/2016, un PC pour une maison d'habitation sur un terrain sis au précédent PLU en UD, A et N. Or, ses parcelles ont été zonées en A dans le nouveau PLU.

- **R 84 : Mme Hirigoyen, M Fortis et M Bente** au quartier La Côte demandent que les parcelles en indivision dont une personne sous curatelle, C 1000, C996, C247 et C967 soient remises en UD comme au PLU arrêté.



- **R 85 : Mr Fortis** demande à La Côte que ses parcelles (ancienne C999) et celle de son fils Mathieu (construction en cours) soient maintenues en UD. Parcelle à construire pour sa fille.
- **R 86 : Mme Hirigoyen** demande que les parcelles C 1013 et C1015 en UD au PLU de 2012 soient remises comme telles et non en A.
- **R 87 : Mr Bente** formule la même demande pour les parcelles C1012, C 1118 et C1119 , pour lequel un CU avait été accordé.

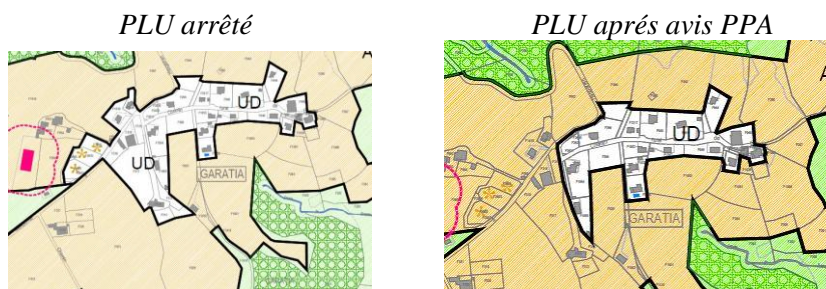


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

R 51, R 84, R 85, R86 et R 87 concernent le même secteur, la même famille. Les arguments mis en avant sont la constructibilité plus importante donnée par le PLU 2012 et les constructions voisines sises sur la commune de Labastide de Clairence. Le PLU arrêté maintient les parcelles concernées en UD, mais les services de l'Etat ont demandé, conformément aux textes en vigueur, de réduire le quartier de la Côte qui est très excentré par rapport au centre d'Hasparren et participe plus du développement du bourg de la commune voisine. Les PPA souhaitent que le futur PLUi traite des quartiers excentrés situés près d'une centralité autre que leur commune. Le terrain de Mr Fortis Mathieu est donc désormais inconstructible pour toute nouvelle construction d'habitation. Par contre, la construction déjà autorisée peut être réalisée dans les délais impartis par le PC, malgré le nouveau PLU. Le terrain de Mme Hirigoyen est sur un secteur à enjeu environnemental. Avis défavorable aux demandes 51, 84 à 87.

- **D 77 : Mr Doillet** André demande à Garatia, la modification de la parcelle F 920 en zone UD , parcelle voisine de la parcelle F306 située en UD (registre dématérialisé).



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

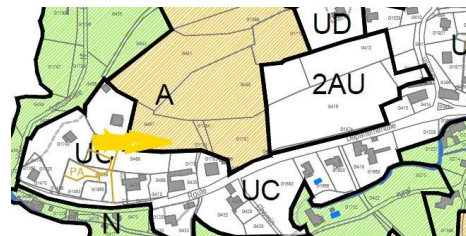
La demande de constructibilité pour la parcelle F 920 est en contradiction avec la réduction de la zone Garatia demandée par les services de l'Etat au titre de la gestion économe de l'espace et sur la base des orientations du SCOT. Avis défavorable

A-3. Demandes d'extensions de zone urbaine très limitées et en bordure de zones A ou N

- **L et R 18 : Mme Fagalde** demande qu'au moins la parcelle G 467 soit mise en UC pour permettre à son fils de construire (remise d'une lettre).

Position du maître d'ouvrage :

Favorable pour 1 lot de 1000m²: extension limitée en zone UC desservie par l'assainissement collectif.



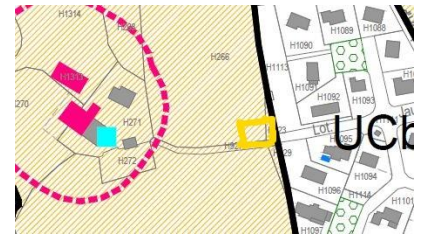
Observation du commissaire enquêteur :

Cette demande pour 1 lot de 1000m² est en extension immédiate de la zone UC d'Urcuray qui dispose de l'assainissement collectif. Avis favorable limité à 1 lot de 1000m².

- **L et R 35 : Mr et Mme Mercapide** demandent que la zone UCb soit agrandie de 1 500m² pour une parcelle constructible (H 923 et 266) pour leur fils malade qui doit subir une greffe (*lettre jointe avec certificat*).

Position du maître d'ouvrage :

Avis favorable. Extension limitée en zone UCb desservie par l'assainissement collectif.



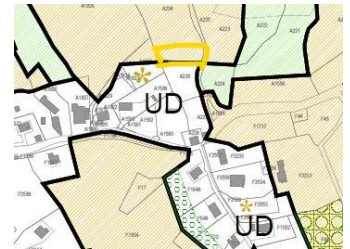
Observation du commissaire enquêteur :

La demande concerne l'extension de la zone UD pour un seul terrain constructible. Cette demande ne paraît pas à notre sens remettre en cause l'équilibre de la grande zone A. Avis favorable.

- **L et R 37 : Mme Labat** demande à Elizaberri, l'agrandissement de la zone UD sur au moins 500m² afin de permettre à sa fille de construire, la partie de la parcelle A 226 mise en zone UD mais avec une topographie en pente coté des autres maisons, ne permettant pas la réalisation de l'ANC sur cette parcelle déjà constructible (*courrier joint*).

Position du maître d'ouvrage :

Avis favorable. Il s'agit que d'une extension de 500 m² permettant une construction déjà autorisée sur terrain pentu adjacent



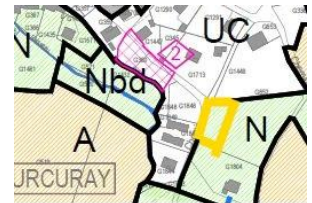
Observation du commissaire enquêteur :

La demande de rectification de la zone UD pour permettre la réalisation de l'ANC sur une parcelle déjà en UD est acceptable. Avis favorable.

- **P et R 92 : Mme Aguirrezabal et sa nièce Mme Chembero** souhaitent, en vue de partage de famille que la parcelle C652 soit agrandie de N en zone UC pour 1000 à 1500m² afin de permettre un lot le long du chemin de l'église.

Position du maître d'ouvrage :

Avis favorable pour 1 lot en zone UC desservi par l'assainissement collectif.



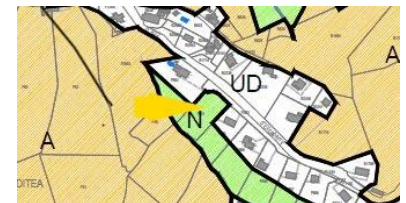
Observation du commissaire enquêteur :

Cette demande pour une parcelle est en extension immédiate de la zone UC d'Urcuray, desservie par l'assainissement collectif. Avis favorable pour 1000 à 1500m².

A-4. Demandes liées à des erreurs ou oublis

- **L et R 1- Mr Latapy** propriétaire des lots 5 et 6 du lotissement Zaldiondo demande à ce que le lot 5 devenu inconstructible au PLU ne soit pas classé en N, son fils médecin à Hasparren voulant construire sur la commune où il travaille.

Position du maître d'ouvrage: Avis favorable. Terrain issu d'un ancien lotissement situé en dent creuse d'une zone UD.



Avis du commissaire enquêteur

Le PLU de 2012 avait, en effet, déjà mis ce lot en N. . Par contre, l'arrêté d'autorisation de lotir de 1994 porte bien ce lot en constructible et aucune raison environnementale ne justifie le classement en N. Il s'agit donc d'une erreur matérielle du PLU 2012 qu'il y a lieu de rectifier. Avis favorable.

B- Demande de constructibilité de terrains au milieu de zones N, Nbd ou A

- **L et R6 : Mr et Mme Etcheberry Jean Pierre** veulent que la parcelle E 1511 de 2 300m², quartier Larrarté, puisse être partagée en 2 pour permettre à leur fille de construire.

Position du maître d'ouvrage: Avis défavorable.

Avis du commissaire enquêteur

Parcelle située en pleine zone N. Le partage de la parcelle ne peut être admis en zone N, tout autre classement ne peut être admis. Avis défavorable.

• **R 7 : Mme Etcheverry et son fils** à Urcuray demandent que la parcelle G 1360 soit rendue constructible pour son fils sur 1000m², le terrain situé en zone N est dans un secteur de 8 autres maisons.

Position du maître d'ouvrage: Avis défavorable.

Avis du commissaire enquêteur

L'extension de la zone N déjà bien construite ne rendrait pas la parcelle pour autant constructible. Et il ne peut être envisagé de zone Nh. Avis défavorable.



• **P et R 8 : Mr Jamot** propriétaire de 7310 m² à Paxkoenia depuis 2007, souhaite partager les parcelles A 675 et A 674, son terrain étant trop grand à entretenir (*lettre jointe*).

Position du maître d'ouvrage: Avis défavorable.

Avis du commissaire enquêteur

Terrain situé en pleine zone N. Même si les terrains voisins sont construits, il n'est pas possible de continuer de construire en zone N et aucun déclassement de la zone n'est envisageable. Avis défavorable.



• **R 9 : Mr Bessouet** à Urcuray souhaite que la parcelle G 65 de Mme Aubert son épouse passe en Nh afin de pouvoir y construire une maison neuve.

Position du maître d'ouvrage: Avis défavorable.

Avis du commissaire enquêteur

La demande de constructibilité concerne une grande zone N entourée de 2 zones A, Réponse défavorable. Pas de possibilité de construire ni de modifier le zonage. Avis défavorable.

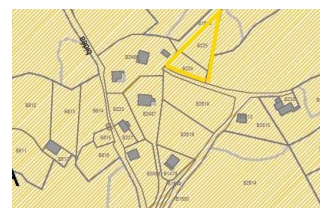


• **R 10 : Mr et Mme Ventura Alfredo** ont acheté il y a 34 ans un terrain de 2815m² pour construire. Or ce terrain a été classé en zone A, malgré un CU favorable en 1990.

Position du maître d'ouvrage: Avis défavorable.

Avis du commissaire enquêteur

Le terrain est situé au milieu d'une grande zone A qu'il n'est pas possible de déclasser même si d'autres constructions existent.



• **R 12 : Mr Etchegaray Hubert et Vincent** demandent 2 terrains constructibles pour lui et son fils en zone Ay, parcelles A 438 et A 1613p, leur terrain situé près de l'ancienne exploitation agricole exploitée par son autre fils, n'est pas utilisable pour ses 150 brebis, des maisons ayant été construites en face.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

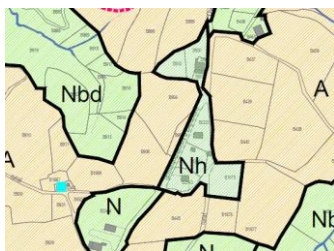
Observation du commissaire enquêteur :

La demande contribuerait à créer une zone construite près d'une exploitation agricole. On peut regretter que des constructions récentes gênent l'activité agricole, mais on ne peut aggraver cette gêne. Avis défavorable.

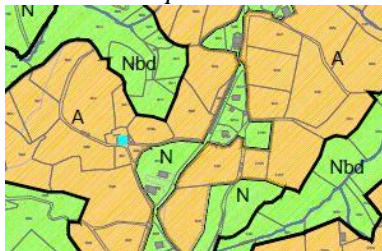


• **L et R 13 : Mr Hiriart-Urruty Jean Baptiste** demande que ses parcelles 1675 et 1676 zonées en Nh au PLU arrêté et donc constructibles mais déclassées en N, après les observations des services de l'Etat, soient remises en Nh (*courrier et dossier avec 5 documents joints*).

PLU arrêté



PLU après avis PPA



Position du maître d'ouvrage : Avis favorable. Extension limitée à un seul lot à bâtir

Observation du commissaire enquêteur :

Suite à un partage successoral réalisé en 1984, le requérant demande à l'occasion de chaque PLU que ses parcelles soient classées constructibles. Le PLU arrêté par la mairie prend en compte sa demande. Le PLU provisoire tenant compte des avis des personnes associées ne donne pas suite à sa demande. S'appuyant sur l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, qui précise :

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages...,

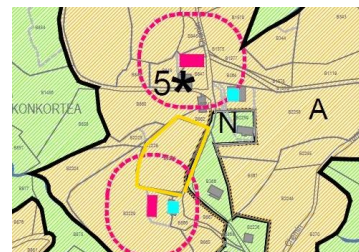
les services ont demandé la réduction des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités- STECAL- qui doivent rester exceptionnels et ne pas être généralisés. En particulier la CDPENAF, commission gérant les espaces naturels, agricoles et forestiers, a demandé la suppression de la présente zone Nh qui constituait la STECAL n°4, zonée en Nh et qui autorisait des habitations dans un secteur agricole et naturel. La gestion économe de l'espace ne permet plus de construire dans ces secteurs à l'écart des centralités. Avis défavorable.

• **R 16 : Mme Mailharro et Mme Barat sa fille**, demandent la constructibilité de la parcelle B 2227 de 5000m² située en zone A au quartier Elizaberri.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

La parcelle concernée est en pleine zone A, limite d'une zone N. Elle ne peut être reclassée en zone constructible, malgré les habitations voisines. Avis défavorable.



• **R 24 : Mr Lapègue, Mme Despeyroux sa sœur et leur mère** demandent que les parcelles C 418 et C419 situées à Borde Lamarque et portées en Nh au précédent PLU restent en Nh ; or, la parcelle C 418 est en Ayea et la parcelle C 419 en Nbd alors qu'elles disposent de l'eau et l'électricité.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur : Dans l'esprit d'une gestion économe de l'espace imposée par le code de l'urbanisme, les services de l'Etat ont souhaité la réduction maximale des zones Nh, il n'est donc pas envisageable d'ouvrir de nouveaux secteurs Nh. Avis défavorable.



• **R et P25 : Mr Grosjean** demande que la parcelle H 1569 à Paxkoenia qui a déjà été constructible le soit à nouveau pour un partage de famille.

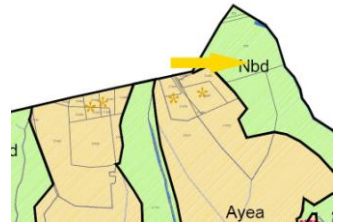
Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour la demande précédente. Avis défavorable.



- **R 28 : Mr et Mme Blastre** demandent que les parcelles C26, 25 et 27 leur appartenant en limite de la commune à la Côte, zonées en Nbd, soient rendues constructibles pour 3 lots pour leurs enfants, comme ont pu construire leurs voisins (6 maisons neuves ou en cours dans le quartier en secteur Ayea).

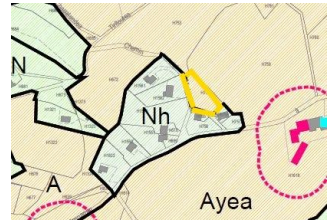


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Dans l'esprit d'une gestion économe de l'espace imposée par le code de l'urbanisme, les services de l'Etat ont souhaité la réduction maximale des zones Nh, il n'est donc pas envisageable d'ouvrir de nouveaux secteurs Nh. Les terrains voisins avaient été délimités en Nh dans le PLU de 2012, ce qui explique les constructions récentes. Avis défavorable.

- **R 30 : Mr Garat Emile** demande que la parcelle H 754 passe de N en Nh à Celhay pour être constructible.



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

L'extension de zone Nh n'est plus autorisée au titre de la gestion économe de l'espace. Le STECAL n°1 a été maintenue mais on ne peut l'étendre. Avis défavorable.

- **R 39 : Mr Saure Henri** demande la constructibilité de la parcelle G1340 de 2 430m² située en N et issue d'une indivision.

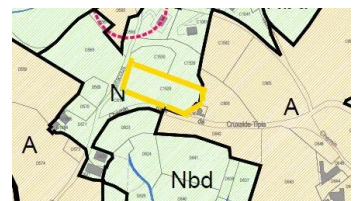


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

La demande concerne une parcelle située en pleine zone N, laquelle est au centre de 2 secteurs agricoles. Au motif de l'utilisation économe des espaces naturels (article L 101-2 du code de l'urbanisme), il n'est pas possible de rendre constructible cette parcelle. Avis défavorable.

- **R 41 : Mr Ospital Dominique** demande un ou 2 lots sur la parcelle C 809 de 7 060m² située en N.

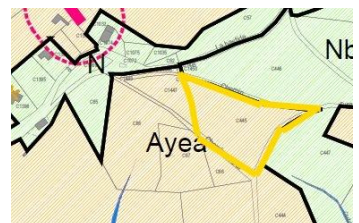


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

La réponse négative est la même que pour la demande précédente: utilisation économe des espaces naturels. Avis défavorable.

- **R 42 : Mr Ospital Dominique** demande que les parcelles C 445 et C68 situées en Ayea, soient constructibles, 7 maisons ayant été construites autour sur cette ancienne zone Nh.

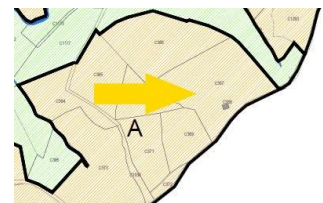


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour les précédentes : utilisation économe des espaces naturels (L101-2 du code de l'urbanisme). Avis défavorable.

- **R 45 : Mr Duhart** souhaite que sa fille qui l'accompagne puisse construire sur un terrain en A où existe déjà une borde.

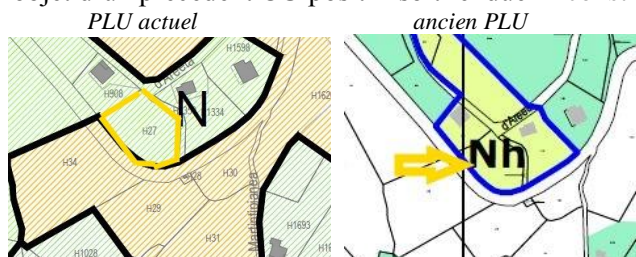


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour les précédentes : utilisation économe des espaces naturels (L101-2 du code de l'urbanisme). Avis défavorable.

- **R et P 53 : Messieurs Bassagaisteguy** ne comprennent pas, au Haut Labiry, que la parcelle H27 de 1990 m² qui a fait l'objet d'un précédent CU positif soit rendue inconstructible et zonée en N.

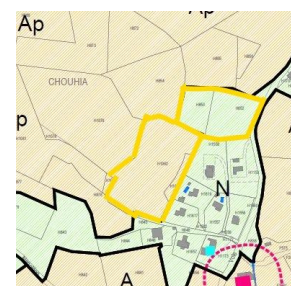


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

La parcelle H 27 a obtenu un CU favorable au titre du PLU de 2012 car elle était zonée en Nh. Le PLU actuel réduit fortement les zones Nh conformément aux textes en vigueur. Elle n'est donc plus constructible et le CU positif est au-delà de sa durée de validité. Il n'y a plus de droits à construire sur cette parcelle. Avis défavorable.

- **L et R 58 : Mme Iriarte Pierrette** parlant aussi au nom de sa sœur Nicole, a déposé un dossier en 20 pièces regrettant les différents refus essayés depuis 2000 par sa famille au Sud de Celhay pour la constructibilité de la parcelle H 1062 située en Ap au PLU actuel. Elle demande la constructibilité des parcelles H 852 et 853 situées en N pour y réaliser 5 lots, mettant en exergue que la zone N est largement construite.



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

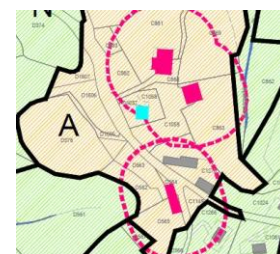
Observation du commissaire enquêteur :

1- La parcelle H 1062 se trouve dans un secteur où se sont construites de nombreuses maisons éparses au bénéfice du zonage Nh du précédent PLU. Cette parcelle a fait l'objet de demandes successives: refus de lotissement de 7 lots au motif de problème d'accès, puis accord pour 5 lots et à ce jour DP pour 2 lots avec une validité jusqu'en août 2018. Le PLU actuel porte ce terrain en zone N et non plus en Nh comme le PLU de 2012. De ce fait, ce terrain n'est plus constructible au delà de la date de validité de la DP actuelle. La prorogation de cet accord ne peut donc intervenir. Avis défavorable

2- Les parcelles H 852 et H 853 sont situées en zone Ap : zone agricole protégée pour des raisons de paysage ou de biodiversité. Leur constructibilité ne peut être autorisée.

La création d'une zone Nh est inopportune dans ces secteur Ap et N où s'applique le principe de gestion économe de l'espace qui régit désormais les PLU. Le noyau urbain de Celhay ne s'étend pas à ces zones N et Ap, quartier qui a d'ailleurs été réduit sur avis des PPA. Avis défavorable.

- **R 62 : Mme Lahirigoyen** ancienne agricultrice, demande la constructibilité des parcelles D 376 et D 1605, situées en A pour son fils qui cultive les terres autour de l'ancien siège d'exploitation porté d'ailleurs encore comme tel au PLU.



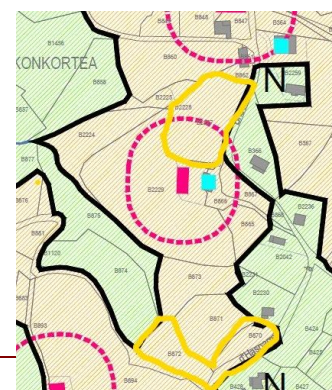
Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

La zone A est réservé aux constructions des agriculteurs. Avis défavorable.

- **R 63 : Mr Argainart Ramuntxo** souhaite construire une maison à des fins de location sur la parcelle B 2244 de 6000m², son statut d'agriculteur étant en cours d'instruction.

- **R 64 : Mr Argainart** demande aussi la constructibilité des parcelles B 870 et 872 de 3 800m² situées en zone A.



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

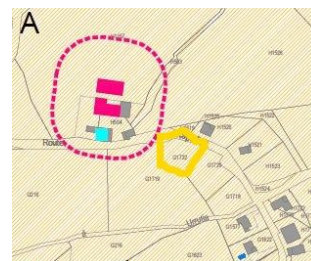
Observation du commissaire enquêteur :

Commune d'Hasparren- Révision du PLU –Rapport du Commissaire Enquêteur

Les 2 demandes similaires sont traitées ensemble.

Au titre du principe de gestion économe de l'espace, ces parcelles situées en zone A ne peuvent être rendues constructibles. Avis défavorable.

- **R66 : Mr et Mme Pourteau Jean Pierre** propriétaires de la parcelle G 1722 depuis une donation partage de 2005 souhaitent à ce jour que leur fils puisse construire sur ce terrain situé en zone A du PLU.

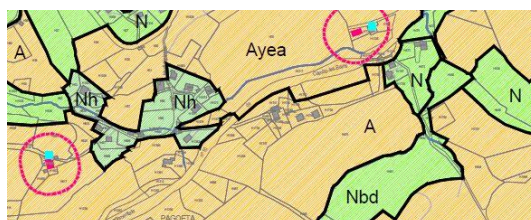
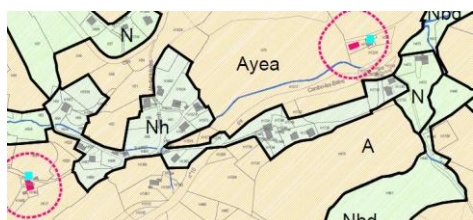


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Parcelle située en pleine zone A. Avis défavorable.

- **R88 : Mme Bilbao Nicole** demande le rétablissement de la STECAL n°3 et ne comprend pas que la STECAL n°1 soit maintenue, alors qu'elle est aussi linéaire que la STECAL 3.



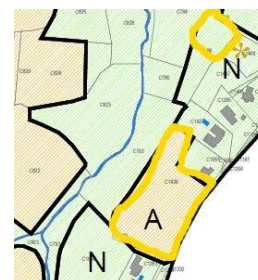
Position du maître d'ouvrage : Création de 2 droits à bâtir pour les 2 fils qui reprennent l'activité artisanale du père qui est en situation proche de l'invalidité et dont le dépôt est juste à côté. Ces 2 jeunes sont très impliqués dans la vie associative locale (Rugby et Comité des fêtes). Avis favorable

Observation du commissaire enquêteur :

Le rétablissement de la zone Nh refusée par plusieurs services de l'Etat n'est pas envisageable au titre de la gestion économe de l'espace et du caractère exceptionnel des STECAL. Avis défavorable.

- **R et P 89 : Mme Artayet** demande que la parcelle C786 de 1300m² passe de A en Nh, elle est voisine de 2 maisons dont une neuve.

- **R et P 90 : Mme Artayet** demande aussi que la parcelle C1428 située en A devienne constructible.



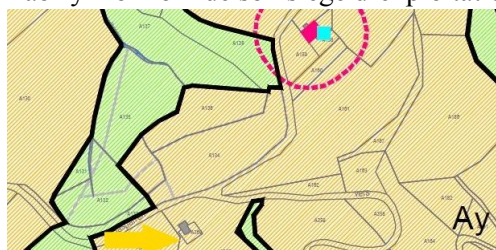
Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable

Observation du commissaire enquêteur :

Les demandes situées en pleine zones A et N ne peuvent faire l'objet d'un avis favorable au titre de la gestion économe de l'espace.

C- Demande de changement de destination en Ay ou A en maisons d'habitation

- **R et P 5 : Mr Duhalde Jean Michel**, ancien agriculteur, souhaite que la parcelle A 369 au quartier Labiry non loin de son siège d'exploitation soit rendue constructible pour un de ses enfants.



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable

Observation du commissaire enquêteur :

La demande se situe en pleine zone A entourée de zones N et l'état de la grange en ruine ne permet pas sa réhabilitation. Avis défavorable.

- **L et R 3a: Mme Verges accompagnée de sa fille** élève 6 chevaux sur les parcelles A 0093 et A 1030 quartier Labiry route de l'Enseigne où se trouve une vieille bergerie. Elle souhaiterait réaménager la grange en maison d'habitation. Depuis le 1/02/2013, elle est inscrite comme exploitante agricole, activité élevage de chevaux et a déclaré son activité professionnelle à la DGFP. Les parcelles concernées sont situées en secteur Ay.



- **L et R 31 : Mme Verges** a envoyé un courrier recommandé concernant la requête n°3 (*lettre*).

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Le zonage Ay est réservé aux agriculteurs dont la présence est jugée nécessaire. Mme Verges dispose d'un certificat d'enregistrement comme élevage de chevaux en date de mars 2014. Sa demande se traitera au niveau de l'autorisation du droit des sols, selon que la présence du siège d'exploitation sur place est ou non admise. Pas de changement de zonage.

- **L 78 : Mr Regard et Mme Iriart** demandent au nom de M Bourrais et Secades que l'ancienne ferme située en A, section E 1727, 34, 33, 32 et 1183 soit déclassée pour changement de destination afin de protéger le patrimoine local

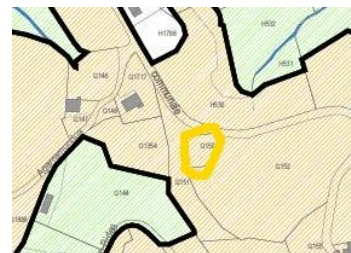


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.
Enlever le cercle autour bâti d'élevage, il n'y a plus d'animaux.

Observation du commissaire enquêteur

L'ancienne ferme est typique d'un patrimoine intéressant. Le bâtiment pourrait être étoilé pour permettre un changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme. Avis Favorable.

- **R 82 : Mr et Mme Ariztia** demandent comme il y a 5 ans à construire une petite résidence secondaire, voire un chalet sur la parcelle G 150 sise en A sur lequel existe une ruine. Ils ont déjà essuyé un refus pour absence d'électricité, alors qu'un expert foncier a précisé que la basse tension est présente.

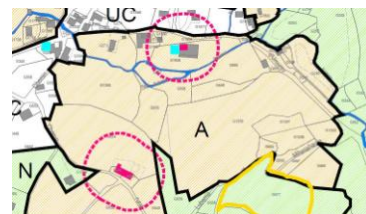


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable

Observation du commissaire enquêteur

Avis défavorable, aucune construction n'existe à ce jour sur le terrain.

- **L et R 94 : Mr Poydessus et sa fille** sollicitent pour une bord de 150m² sur la parcelle G677 située en N (3ha80), à Urcuray, par ailleurs non répertoriée sur le plan, de pouvoir bénéficier d'un changement de destination en application de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme.. Cette grange est typique du bâti agricole ancien.



Position du maître d'ouvrage : Avis favorable à une étoile pour changements de destination.

Observation du commissaire enquêteur

La grange concernée constitue un bâtiment non répertorié mais existant et typique du patrimoine rural ancien. L'indication en étoile en application de l'article L151-11-2 du CU permettrait de réaliser ce changement de destination qui participe du maintien du patrimoine local. Avis favorable.



D- Demandes d'aménagement de grange en hangar agricole

- **L et R 3b : Mme Verges**, exploitante agricole depuis le 1/02/2013, souhaiterait construire un hangar agricole près de la grange à réaménager en maison d'habitation. Les parcelles concernées sont situées en secteur Ay.

- **L et R 31 : Mme Verges** a confirmé sa demande par un *courrier*. Son souhait est de réaménager une vieille bergerie en maison d'habitation (siège de sa récente exploitation agricole) et de construire un hangar neuf pour ses chevaux.

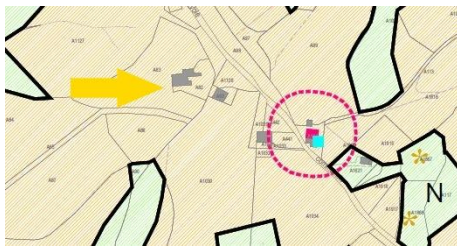
Position du maître d'ouvrage : Maintien en Ay.

Observation du commissaire enquêteur :

La demande de réfection du hangar ne devrait pas poser de problème, si l'activité est reconnue lors de la demande de PC au titre de la zone AY (hangars liés à l'exploitation agricole). Maintien du zonage Ay.

E- Demandes d'aménagement d'un bâtiment existant en 2 logements en Ay

- **L et R 4 : Mme Aristéguy Chantal** souhaiterait aménager 2 logements dans la grande maison avec grange attenante qu'elle possède en indivision avec sa sœur, les 2 logements étant pour une occupation par chacune des 2 propriétaires en indivision. La maison se trouve au quartier Labiry, parcelle A82 sur un terrain de 2 000m², zone Ay (*lettre jointe*).



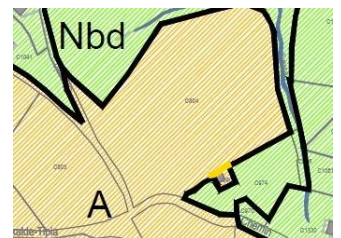
Position du maître d'ouvrage : Avis favorable. Changement de destination à ajouter: étoile.

Observation du commissaire enquêteur :

Cette demande pourrait se réaliser si le bâtiment qui a du caractère est classé en changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme. Avis favorable à l'identification au titre du L 151-11-2.

F- Demande de rectification de zonage de A en N

- **R 11 : Mr Duveau Gérard** signale que sa propriété parcelle C800et C 974 a été coupée en 2 au PLU, la limite de la zone A passant au ras de la maison, le reste de la propriété ayant été détourné en Nbd (et non en N comme le pense le demandeur).

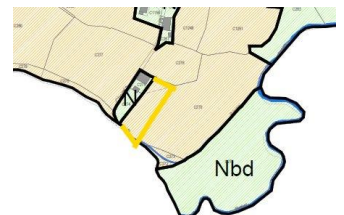


Position du maître d'ouvrage : La maison a été zonée en A pour permettre des extensions ou annexes.

Observation du commissaire enquêteur :

Le décrochage, réduit à la maison mise en A, pourrait interroger alors que toute la propriété est classée en N. La demande de Mr Duveau peut paraître cohérente mais en fait le zonage réel de la propriété est Nbd, sous-secteur lié à la biodiversité qui interdit toute extension ou annexe, ce que permet le zonage A. Il est donc préférable de maintenir la maison en A.

- **R 44 : Mme Uhart** demande pour un partage de famille en cours et pour être en concordance avec l'évaluation de la succession que la maison déjà bâtie et située en N soit agrandie de la parcelle C270 rendue constructible (parcelle située en A).



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

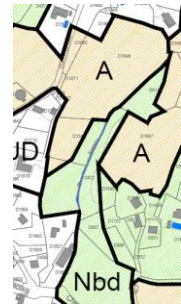
Le zonage en A ou en N donne les mêmes possibilités d'extension ou de création d'annexes pour une maison d'habitation et ne devrait pas avoir d'incidence différente sur une évaluation. Avis défavorable.

- **R 54 : Messieurs Bassagaisteguy** proposent, à Pegna, le classement en Nbd de la petite zone A enclavée entre 2 zones UD et une zone Nbd. Cette zone n'est pas utilisée en espace agricole du fait partiellement de sa topographie.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

La non exploitation de cette zone par l'agriculture ne peut justifier à elle seule son classement en Nbd. Avis défavorable.



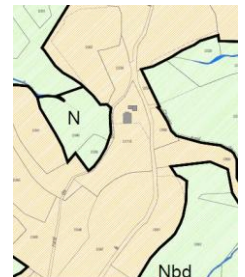
en

- **R 59 : Mr Dardelle Eric** demande que les parcelles D 1715, 338, 334 et 689 au quartier Pegna passent de A en N, du fait que son habitation n'est pas une ferme

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

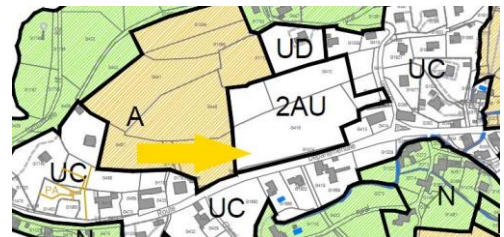
Observation du commissaire enquêteur :

Le statut d'exploitant agricole n'est pas exclusif d'un zonage en A. Les conditions d'extension ou d'annexes à des habitations sont les mêmes en zone A qu'en zone N, La suppression de la zone A consécutive entre deux zones N n'a pas lieu d'être. Avis défavorable.



G- Demande de constructibilité immédiate-1AU ou différée -2AU

- **L et R 22 et L et R 81 : Mr Minaberry Pierre et sa fille Isabelle** ne comprennent pas que leurs terrains G 412 et G416 à Urcuray aient été maintenus en 2AU alors qu'ils souhaitent qu'ils soient en 1 AU directement. Ils remettent un dossier avec 6 pièces jointes argumentant leur demande de passer leurs terrains à Urcuray en zone IAU au motif du SCOT, du PADD et proposent des OAP.

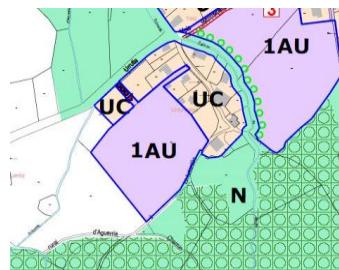
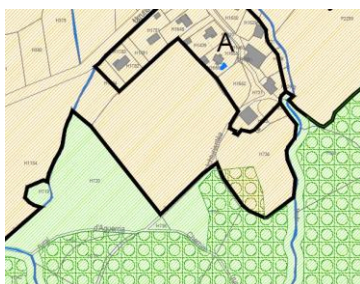


Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Le propriétaire veut vendre ses terrains. Lors de la première visite, aucun projet immédiat n'était défini. Lors de la 2ème visite, ils ont présenté des arguments allant même jusqu'à une OAP. Dans le cadre actuel du PLU, l'ouverture de cette zone conduirait à dépasser les objectifs du PADD. Et toutes les zones IAU sont actuellement centrées sur le bourg. Il n'y a donc à notre avis pas d'erreur manifeste d'appréciation de la part de la commune pour maintenir ce secteur en 2AU. Avis défavorable.

- **R 91 et L 90 : Mr Aguerre** demande que ses parcelles M 1663 et 1781 de 2ha 4182 en IAU au précédent PLU soient maintenues en IAU pour voir aboutir son projet de près de 80 logements. Il a eu un sursis à statuer début 2017 pour son projet et le nouveau PLU classe son terrain en Ayea. Maître Dupouy et Anceret demande aussi que la parcelle de M Aguerre soit remise en IAU



Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

Le potentiel des zones IAU est déjà utilisé au regard des objectifs du PADD. Avis défavorable.

- **R21 : Mme Sallabery et Mr Duhart** demandent que le secteur qui leur appartient à Ancoenia, parcelles 248, 249 et 2387 soit porté en 2 AU et non en Ayea.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur

Les ouvertures à l'urbanisation inscrites au PLU recouvrent les besoins nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). L'ouverture de toute zone supplémentaire aboutirait à des seuils non prévus par le PADD. De plus, la zone Ayea correspond à une zone de production agricole dont le SCOT et le PADD du PLU demandent la protection. Avis défavorable

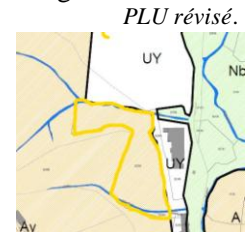
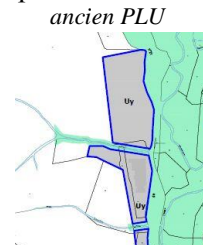


- **L et R95 : Mme Blezio accompagnée de Mme Demarcq, sa fille,** demande le classement des parcelles B2292 et 2295 en IAUy au lieu de Ay. A l'ancien PLU, une partie des parcelles était en Uy. Mme Blezio fait état d'engagement de la commune lors de la vente d'une parcelle de 1ha 5820 pour la zone artisanale Pignadas

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur :

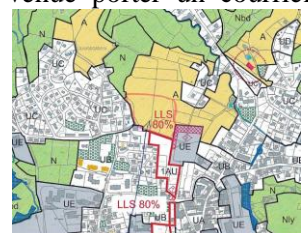
La zone UY a été requalifiée en IAUy par manque d'accès. La capacité des zones Uy ou IAUy atteint largement les objectifs du SCOT. Avis défavorable.



- **L et R 96 : Mme Hélène Blezio accompagnée de Mme Demarcq** est venue porter un courrier reprenant notamment la demande de zonage en IAU ou 2 AU de la zone A située derrière la zone IAU, au motif qu'elle n'est pas exploitée,

- **L 97 : M Etchetto** : demande pourquoi à Olhasoa les parcelles F 151, F1256, F1929, F1930, F1931, F1932 classées précédemment en IAU sont zonées en A.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.



Observation du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. Le fait que la zone ne soit pas cultivée n'induit pas pour autant sa constructibilité en IAU ou IIAU.

H- Demande de levée de contraintes en U ou en IAU

- **R 14 : M Amespil Léon** demande que le classement en élément de paysage identifié et localisé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, de sa parcelle F 1369 de 2629 m² située en zone UB soit supprimé. Il souhaite que ses 2 enfants, dont Marie présente, puissent construire ainsi que sa sœur Monique qui est en indivision sur cette parcelle.



- **L 49 : Mme Monique Amespil** a adressé une lettre recommandée pour la parcelle F 1370 située en UB mais grevée d'une contrainte paysagère la rendant inconstructible.

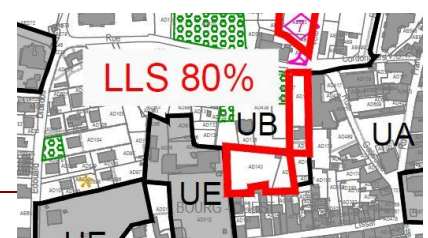
Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire Enquêteur

Les requêtes R14 et R49 concernent la même demande. Le terrain porté en UB est inconstructible au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, issu de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. L'argument de spoliation déguisée ne peut être retenu, le code de l'urbanisme permettant d'identifier et de localiser les éléments de paysage et d'y définir des prescriptions de préservation. Avis défavorable.

- **R 20 et L 71 : Mme Sallabery Marie Hélène et Mr Duhart Claude** son frère demandent que leurs parcelles 141, 142, 143 ne soient pas grevées d'une obligation de 80% de LLS, ce niveau d'exigence rendant toute opération infaisable du point de vue financier. Pour eux, l'équilibre financier de



toute opération sur leurs terrains se situe au niveau de 30% de LLS, compte tenu du niveau de la donation réalisée (lettre déposée).

Position du maître d'ouvrage : A traiter avec la question des LLS dans réponse aux avis PPA

Observation du commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la faisabilité d'une opération privée affectée de 80% de LLS. Toutefois la problématique des LLS doit être traitée de manière plus approfondie afin de favoriser véritablement la création de LLS et de se mettre en conformité avec la loi.

- **L et R 26 : Mme Demarcq** dépose un dossier en 3 points distincts. (10 pièces jointes). Elle demande :
R26-1 : le classement en U de la parcelle F 2410 en centre ville non loin du cimetière et non le classement 1AU; cette parcelle dispose d'un accès propre et tous les réseaux à proximité. Cette parcelle est issue de la même donation que celle de Mme Blezio qui elle a pu construire, Mme Demarcq ayant toujours essuyé des refus depuis 2007.

R26-2 : la suppression de l'ER n°7 en totalité pour la réalisation d'une voie interne dans cette zone. Mme Demarcq conteste l'opportunité de cette voie interne, la voie d'accès au cimetière récemment créée après échange de terrains avec sa mère doit pouvoir supporter l'urbanisation de la zone, cette voie nouvelle amputant le terrain de la requérante.

R26-3 le maintien du zonage de 2AU au dessus de la zone IAU alors que cette zone située au centre bourg a été classée en A et n'est pas exploitée.

- **L et R 36 : Mr et Mme Casenave**, même origine de propriété que Mme Demarcq et terrain voisin déjà bâti, déposent un dossier contestant la zone IAU tant du point de vue de l'obligation de 80% de LLS, que l'accès prévue dans les OAP, accès qui rend inutilisable la voie particulière les desservant (dossier).

- **L et R 48 : Mme Demarcq** accompagnée de son mari redépose un dossier complémentaire, souhaitant évoquer la problématique de l'obligation de 80% de LLS sur la zone IAU où elle est propriétaire (dossier remis).



- **L et R 68 : Mme Hélène Blezio, mère de Mme Casenave et Demarcq** a fait remettre un courrier concernant la parcelle F 2411 située en IAU.

- **L et R 96 : Mme Hélène Blezio accompagnée de Mme Demarcq** est venue portée un courrier reprenant notamment:

- la notion de servitude accordée par la commune par acte notarié de 2001,
- la demande de suppression des ER 1 et 7,
- le zonage en U des parcelles F 2413, AD 544, AD 521,
- la suppression des 80% de LLS,

- **L 97 : Mr Etchetto** au nom du collectif Herritarrekin s'inquiète du fort taux de LLS et du risque de ghettoïsation.

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable. Le % de LLS sera traité dans réponse aux avis PPA.

Observation du commissaire enquêteur

Les requêtes 26, 36, 48 et 68 concernant les mêmes terrains sont traitées concomitamment.

1- La demande de classement de la zone IAU en U et notamment la parcelle F2410 est argumentée par le fait qu'un des bénéficiaires du partage de famille a obtenu en 2009 un PC pour une maison. Les demandes effectuées depuis 2007 pour la parcelle F 2410 ont toujours essuyé un refus. En urbanisme, la présence des réseaux est une condition nécessaire mais non suffisante de la faisabilité d'une opération. Le zonage en IAU se justifie du point de vue aménagement urbain, la zone UB voisine étant définie comme une extension du bourg. La nécessité de densifier le bourg est bien compatible avec la restructuration définie par le SCOT. Le classement IAU se justifie donc.

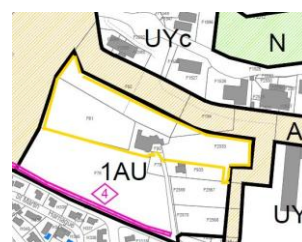
2- Les requérants se prévalent d'un acte notarié de cession de terrain qui leur octroie une servitude et un droit de passage en 2001. La servitude n'étant pas une servitude d'utilité publique mais une servitude de droit privé, son existence ne peut faire obstacle à l'aménagement de la zone. Il va de soi que tout aménagement devra garantir à la maison déjà construite un accès. Les autres terrains participeront de l'aménagement urbain global de la zone et non d'une constructibilité individuelle en l'état.

3- La suppression de l'ER n°7 au motif d'une voie privée existante et desservant déjà la maison existante et les 2 autres terrains et au motif que la voie passe sur la parcelle concernée. Cet ER devrait permettre un aménagement cohérent de la zone IAU même si dans l'immédiat cette future voie n'est pas raccordée avec la zone A située à l'arrière. L'existence de la voie privée ne peut justifier l'abandon de tout aménagement de cette zone. La présence de la voie existante du cimetière ne fait pas obstacle à la création d'une nouvelle voie. Avis défavorable.

4- Le maintien de la zone 2AU au dessus de la zone IAU. Les requérants réfutent un zonage IAU sur les parcelles où ils veulent construire des maisons individuelles mais ils veulent des droits ultérieurs d'aménager leurs terrains mis en zone A. Le projet du PADD de rester dans l'enveloppe de 8 500 habitants en 2030 a abouti au zonage présenté. Toute extension complémentaire de zones AU conduirait à un dépassement des objectifs du PADD. La non mise en culture des terrains, la non convocation aux ateliers thématiques sur l'agriculture ne constituent pas des motifs suffisants pour porter ce secteur en zone d'urbanisation future. Avis défavorable.

5- L'obligation de 80% de LLS assimilée à une *ghettoïsation des nouveaux ensembles locatifs*: La notion négative de « ghetto » pour les logements sociaux ne reflète pas la réalité de ce type de logements qui s'adressent aux jeunes, aux nombreuses familles monoparentales et aux familles à revenus modestes. La volonté de l'Etat de privilégier les logements sociaux près des équipements et non sur des terrains excentrés ou en périphérie est bien prise en compte dans ce PLU. Par contre le seuil proposé de 80% risque de se heurter à la problématique du marché financier pour une opération privée. Afin de ne pas créer une situation de blocage, cette question doit être traduite différemment par la commune et la problématique des LLS doit être traitée de manière plus approfondie afin de favoriser véritablement la création de LLS et de se mettre en conformité avec la loi.

- **R 47 et L 80: La famille Hirigoyen** en indivision soumet un projet pour urbaniser une partie de la zone IAU et demande un RDV avec M le maire. Une lettre confirme leur demande de RDV pour faire aboutir leur projet en IAU sur 3ha 4311, parcelles 79 à 82, 194 et 23333 à Zaliondoa.



Position du maître d'ouvrage : Message transmis.

Observation du commissaire enquêteur

D'une part, cette zone IAU a un problème d'accès à traiter avant toute urbanisation, d'autre part, deux PC venant d'être accordés les 24/05/17 et le 13/09/17 pour deux maisons respectivement sur 3 640m² et 3 630m² sur la base d'une DP de 2014 dans la zone IAU hors terrain Hirigoyen, il serait opportun que la limite de la zone et son OAP soient revues en conséquence.

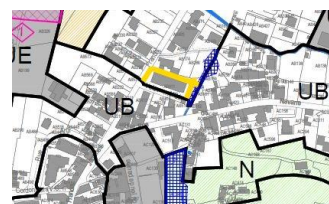
I- Demandes de modification au sein de la zone U

- **L32 : L'agence Créhouse** demande que l'hôtel/restaurant/trinquet Berria soit classé en UB et non en UC (*lettre*).

Position du maître d'ouvrage : Avis favorable.

Observation du commissaire enquêteur

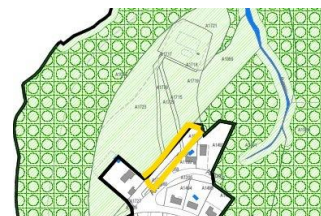
Le reclassement de cet équipement sportif privé, situé en limite de la zone UB, est admissible. L'équipement correspond à l'affectation du secteur UB. Avis favorable.



J- Demandes de création d'EBC

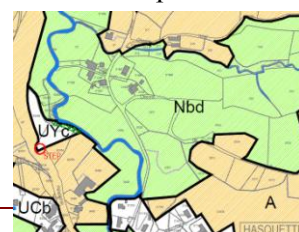
- **R 34 et L 73 : Mr Broustet**, au nom des 6 riverains du lotissement Pilota Plaza demande que l'espace vert voisin soit mis en EBC (*dossier et photos à l'appui*). Il transmet ensuite un document faisant apparaître ces parcelles comme espaces verts

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.



Observation du commissaire enquêteur

Les 6 riverains craignent que l'espace vert de leur lotissement ne soit urbanisé et ils demandent son classement en EBC vu la qualité des arbres existants. Cet espace vert sert aussi de voie d'accès à la STEP-station d'épuration, son classement en EBC pose question du fait de l'existence de cet accès. Le maintien d'un espace vert de lotissement ne nécessite pas son classement en EBC. Avis défavorable.



K- Demandes de modification de zone Nbd

- **R 27 : M Etchemendy Bernard** demande à l'îlot Hasquette que les maisons existantes soient classées en N, leur classement en Nbd porte atteinte à une évolution ou

un entretien du bâti, ce sont les seules maisons classées en Nbd sur Hasparren et rien ne justifie ce classement sur les parcelles bâties du secteur.

Position du maître d'ouvrage : Avis favorable. Mettre les maisons en N pour une extension éventuelle du bâti existant, d'autant que le terrain est très éloigné du ruisseau

Observation du commissaire enquêteur :

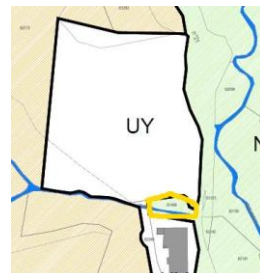
L'îlot des maisons concernées n'étant pas particulier au titre de la biodiversité, la demande de reclassement de Nbd en N paraît admissible, ce qui permettrait une légère évolution et un entretien du bâti. Avis favorable.

- **R 93 : Mme Isabelle Pargade**, conseillère départementale vient demander qu'une petite zone Nbd soit mise en UY pour permettre la création d'un rond point par le Département pour desservir la ZAE de Pignadas qui est communautaire

Position du maître d'ouvrage : Mise en compatibilité avec déclaration de projet ou révision allégée. Pas de prise en compte dans le PLU

Observation du commissaire enquêteur

Le conseil départemental consulté sur le PLU le 28/12/2016 avait 3 mois soit jusqu'au 28/03/2017 pour mettre un avis, ce qu'il n'a pas fait. Or, cette demande fait suite à une réunion entre services de janvier 2017. Le commissaire enquêteur s'interroge sur cette démarche qui aurait dû relever à la fois d'un avis du président du conseil départemental dont le délai était jusqu'en mars 2017 et d'une concertation interne à l'agglomération Pays Basque qui est à la fois maître d'ouvrage du PLU et de la ZAE. De plus, il est difficile de prendre en compte cette demande immédiatement dans le PLU sans étude complémentaire sur le secteur Nbd, secteur de biodiversité. Enfin, la zone UY est devenue IAUy dans le dossier provisoire suite aux observations des services. Pas de suite dans le cadre de la présente enquête.



- **L et R 95 : Mme Blezio accompagnée de Mme Demarcq** demande avec lettre à l'appui, pour un terrain B946 dans le secteur Pignadas le classement de parcelle en IAUy au lieu de Nbd,

Position du maître d'ouvrage : Avis défavorable.

Observation du commissaire enquêteur

Il s'agit de la demande de la propriétaire de la parcelle, cette demande se rapporte à la demande de Mme Pargade : R 93. Avis défavorable.

L- Demande vis-à-vis du règlement

- **R2 : Mme Placidi** avocate représentant Mme Bessouet propriétaire à Urcuray qui souhaite pouvoir construire une piscine près de sa maison située en N demande précédente pourquoi celle-ci a été précédemment refusée.

Position du maître d'ouvrage: RAS.



Observation du commissaire enquêteur

Depuis la loi du 6 Août 2015 : dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'article A2 du règlement traite bien des habitations non liées aux exploitations agricoles et de leurs annexes. Réponse favorable.

- **R 33: Mme Tipy** demande si sa parcelle D 1673 située en Nh est constructible.

Position du maître d'ouvrage: RAS.

Réponse du commissaire enquêteur Réponse favorable: l'article 2 de la zone Nh autorise les habitations.

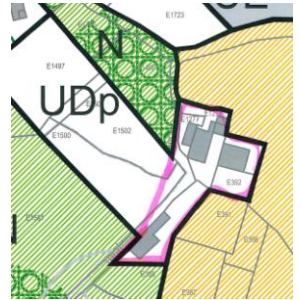
- **R 65 : Mr Argainat** souhaite savoir ce qu'il peut faire sur la parcelle bâtie B 2042 située en zone N.

Position du maître d'ouvrage: RAS

Réponse du commissaire enquêteur

L'article 2 de la zone N autorise les extensions et annexes des habitations sous certaines conditions.

• **L 75 : Mr Garcia Heriz** dépose pour sa famille 3 demandes : changement de destination pour la parcelle E1277 pour rendre habitable la bergerie, changer les parties à destination agricole de la maison située en E 1278, et changer la destination de la borde E 390 pour la rendre habitable.



Position du maître d'ouvrage: RAS.

Observation du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone UDp n'interdit pas de rénover des bâtiments. Cette demande est à traiter dans le cadre d'autorisation de droit des sols et ne relève pas d'une modification de zonage.

M- Observations générales

• **D 29 : Mr Hiribarne Roland** a émis une contribution globale, sans demande particulière. Il souligne que le surplus de population peut poser quelques soucis d'intégration. L'urbanisme ne doit pas, à son sens, trop dégrader l'environnement. Il constate que les projets immobiliers réduisent les exploitations agricoles.

Position du maître d'ouvrage: RAS.

Observation du commissaire enquêteur Cette observation est cohérente mais n'appelle pas d'avis particulier.

• **D 50 : Mr Edouard Jean Luc** a déposé un courrier en mairie pour faire part de ses observations quant à la problématique de la circulation à Hasparren et suggère des solutions de voie de contournement, de stationnement et de limitation de vitesse via des ralentisseurs..

Position du maître d'ouvrage : RAS.

Observation du commissaire enquêteur

La commune a pris connaissance de cette observation générale sur les difficultés de circulation et leurs solutions : voie de contournement, stationnement, ralentisseurs... Pas de réponse spécifique de la part du commissaire enquêteur.



- **L97 : M Etchetto** signale à Paxkhoenia un PC délivré en zone est A,

Position du maître d'ouvrage : Hors enquête.

Observation du commissaire enquêteur : Cette observation ne relève pas de la présente enquête publique.

IVème PARTIE

L'EVALUATION DU PLU

5 thèmes ont été pris en compte afin d'évaluer ce PLU:

- le respect des textes de référence : code de l'urbanisme, code de l'environnement, loi SRU du 13 décembre 2010, modifiée par la loi du 18 janvier 2013 et la loi ALUR du 24 mars 2014 notamment.
- la compatibilité avec le SCOT Pays Basque-Sud des Landes,
- le respect du PADD,
- l'enjeu des observations des services et les réponses du maître d'ouvrage,
- les observations du public.

IV-1 LE RESPECT DES TEXTES DE REFERENCE

IV-1.A LE RESPECT DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

→ En application des articles L104-1 et suivants du code de l'environnement, la révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernière instance compenser les incidences négatives.

→ Les articles L 123-1 à 19 et R 123-1 à 27 définissent clairement les conditions de mise à l'enquête publique d'un projet type PLU. La présente enquête respecte toutes ces conditions et notamment la composition du dossier soumis à étude environnementale, le rôle du commissaire enquêteur et la nouveauté de la dématérialisation de l'enquête publique : dématérialisation du dossier mais aussi du registre. Durant la mise en place de l'enquête et pendant toute sa durée, le commissaire enquêteur a pu constater le respect de ces conditions.

La dématérialisation a été prise en charge par un opérateur spécialisé, toutes les informations sont bien parvenues au commissaire enquêteur qui a pu suivre l'évolution des visites sur ce dossier en temps réel. Les 5 observations dématérialisées ont été annexées dans les meilleurs délais aux 2 registres papier.

IV-1.B LE RESPECT DU CODE DE L'URBANISME

→ Le respect L 104-2 du code de l'urbanisme.

L'ordonnance 2015- 1174 du 23 septembre 2015 soumet les PLU à évaluation environnementale. Il convient donc d'intégrer l'environnement dans l'élaboration des PLU et d'en mesurer les conséquences sur l'écosystème en place.

Le PLU d'Hasparren à travers l'analyse de son état initial, la justification des choix, l'analyse des incidences du projet et son suivi, répond bien à cette nouvelle exigence.

→ Le respect de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 17 août 2014, la commune a fixé les modalités de concertation de la révision générale du PLU. Ces conditions de concertation ont été respectées :

- Information par voie d'affichage dans les quartiers,
- Mise à disposition des éléments d'étude.
- Mise à disposition des comptes rendus,
- Communication dans le bulletin municipal et sur le site internet de la ville.

A ces modalités, s'est ajoutée la tenue de 5 ateliers thématiques autour de l'agriculture : les 19 et 24 février 2016, les 3 et 9 mars 2016 et le 25 octobre 2016. Ces ateliers ont réuni les agriculteurs en activité et non les propriétaires de terrains mis en zone A.

La concertation sur ce PLU a donc respecté les engagements pris tout en rajoutant en sus une concertation ciblée avec le monde agricole, ce qui est un plus.

→ Le PADD :

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU-PADD* définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD d'Hasparren traite bien de toutes les thématiques exigées.

a) Il traite en orientations générales la politique d'urbanisme et d'aménagement avec la priorité donnée au développement du bourg et sa couronne urbaine dans un premier temps et aux quartiers ou hameaux historiques dans un deuxième temps. Contrairement à ce qui est prévu et conformément à la mise en compatibilité avec le SCOT, les polarités satellites et les polarités de quartiers ne seront pas inscrites dans le développement urbain (cf le dossier provisoire reprend cette orientation).

Au titre de l'aménagement, il prend en compte le risque inondation et préserve les zones de captage d'eau potable et affiche la volonté de protection des espaces agricoles et forestiers. Il énonce aussi la protection des espaces naturels en souhaitant la remise en état des fonctionnalités écologiques, support de la trame verte et bleue. Ses orientations en matière de protection des paysages, du patrimoine, du cadre de vie visent à préserver l'identité du territoire.

b) Les orientations particulières ne sont pas traitées au même niveau d'implication. La taille de la commune, son environnement expliquent que les notions de transport, de réseaux d'énergie, communications numériques, les déplacements, à une échelle moindre, ne soient pas traitées de manière fine à son échelle. L'habitat, le développement économique et commercial, les loisirs sont pris en compte de manière correcte. La modération de consommation de l'espace est affichée dans le PADD, mais sa traduction sur les autres documents du PLU est insuffisante et sera revue suite aux avis des PPA.

En conclusion, il est constaté que le PADD explicite bien les différentes thématiques prévues par les textes, constituant ainsi un véritable projet aménagement et de développement pour la commune, mais avec un résultat insuffisant dans l'ensemble du dossier PLU. Il devra être amendé en ce qui concerne le développement du bourg et des polarités pour répondre aux avis des services et rester compatible avec le SCOT.

➔ Le rapport de présentation est conforme à l'article L151-4 du CU. Il présente les choix retenus du PADD, s'appuie sur un diagnostic complet de l'état initial, analyse les consommations de l'espace et les justifie. Il exprime la politique de la commune en matière d'objectifs de population, de consommation modérée de l'espace, consommation en retrait du potentiel de développement autorisé par le précédent PLU. Mais au titre de la nouvelle réforme du code de l'urbanisme, la volonté de consommation modérée d'espace exprimée dans le PLU arrêté et la densification proposée sont jugées insuffisantes par les services et devront être revues.

➔ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent contenir, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les OAP présentées dans le PLU arrêté et même dans le document provisoire de PLU sont encore trop succinctes et ne traitent pas suffisamment des conditions d'aménagement : type d'habitat, densité, projet urbain, circulations douces, stationnement ... Les projets imaginés par les propriétaires et portés à la connaissance du commissaire enquêteur restent trop au niveau d'un habitat pavillonnaire classique, ce qui ne répond pas à l'objectif de restructuration du centre bourg. Pour preuve, les 2 PC accordés dans l'OAP d'Arteeta, depuis mars 2017 en zone IAU pour 2 maisons sur 3 360m² environ chacune. Il conviendra de réduire cette OAP en privilégiant dans ces conditions sa densification, pour compenser sa réduction..



Les OAP ne respectent pas les conditions, prescrites l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, de :

- mise en valeur de l'environnement et des continuités écologiques,
- mixité fonctionnelle en prévoyant le pourcentage destiné à la réalisation de commerces,
- échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation,
- principales caractéristiques des voies et espaces publics....

Les OAP présentées doivent encore être améliorées afin de garantir les densités, prévoir les besoins en matière de stationnement et la desserte par les transports en commun, notamment.

Elles devront donc être plus précises et susciter, de par les conditions d'aménagement prévues, un véritable projet urbain.

➔ Le règlement

Le règlement de ce PLU respecte les articles R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme, sauf pour l'article R 151-23 concernant la constructibilité des zones A qui est trop permissif.

De plus, il serait utile, pour éviter tout dérapage, de limiter les activités nécessaires à la production agricole, les meublés de tourisme n'en faisant pas partie et les activités de vente devant être exercées dans le même volume bâti que l'exploitation.

Le règlement des zones A et N a été réétudié en conséquence dans le PLU provisoire.

➔ Les annexes seront complétées par les modalités d'accueil prévues sur la commune pour les gens du voyage et par un ajustement au niveau des capacités de la STEP afin de mettre en cohérence les différents documents.

En résumé, le dossier de PLU révisé d'Hasparren, s'il tend vers une adaptation avec les nouveaux textes et le SCOT, avec des efforts très nets par rapport au PLU de 2012, ne prend pas suffisamment en compte l'évolution des documents cadres avec lequel cette révision doit être compatible. Lors de la réunion de concertation du 17 mai 2017, la commune a bien pris conscience de la nécessité d'être encore plus stricte sur les objectifs démographiques, de densification et de logements sociaux, sur la restructuration urbaine à limiter au centre bourg, sur la gestion économe de l'espace et la préservation des espaces naturels et agricoles affichés mais encore insuffisants. Le traitement des LLS, dont le choix technique en terme de pourcentage (80% pour certains) s'avère bloquant et produit un impact négatif devra être à nouveau étudié. De même, les OAP devront répondre plus précisément aux objectifs de densification affichés dans le PADD et le RP et à de véritables orientations d'aménagement et de programmation, traitant de toutes les thématiques pour aboutir à un vrai projet urbain.

IV-1. C LE RESPECT DES LOIS SRU ET ALUR

En 2016, la commune d'Hasparren dispose de 152 LLS soit 5% de son parc, bien loin de l'obligation de 25 % de logements sociaux imposée par l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2010 modifié par la loi du 18 Janvier 2013. L'intégration de la commune d'Hasparren à la communauté d'agglomération du Pays Basque au 1er Janvier 2017 (agglomération de plus de 50 000 habitants) la soumet désormais à cette obligation, nouvelle pour elle. Compte tenu de cette obligation, le PLU devrait induire un rattrapage de 600 LLS sur les 900 logements attendus. Le PLU arrêté le 22 décembre 2016, ne prévoyant qu'en zone IAU: 30 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, est très largement insuffisant dans ses dispositions sur les LLS.

Suite aux observations des différents services sur le point des logements sociaux notamment, la commune a repris ses premières orientations dans le document provisoire du PLU de mai 2017 et prévoyait des secteurs de mixité sociale dans les zones IAU qui devront comprendre :

- dans les OAP à minima : OAP Secteur 2 Centre bourg 80% de LLS, OAP secteur 1 Arteeta : 60% de LLS, OAP secteur 3 Yela 50% de LLS..

- en secteur UB et UC: un petit secteur UB avec 80% de LLS (terrains Sallabery-Duhart), puis 30% de LLS à partir de 10 logements ou 800m² de surface de plancher sur le reste de UB et sur UC.

Le % de 80% de LLS ayant posé problème à l'enquête publique, notamment en terme de réalisme de cette mesure avec une maîtrise d'ouvrage privée, le maître d'ouvrage du PLU propose, dans sa réponse aux avis des PPA, le 6 octobre 2017, de moduler comme suit ses propositions sur les LLS:

- en zones UA-UB:

- 30% de LLS à partir de 10 logements ou 800m² de surface de plancher,
- 35% à partir de 25 logements ou 1800m² de surface de plancher,
- 40% à partir de 40 logements ou 2 800m² de surface de plancher,

- et en zone UC:

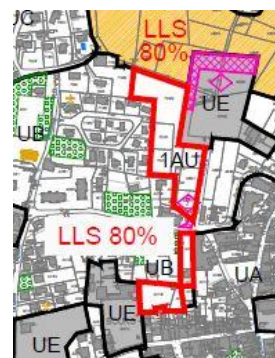
- 30% de LLS à partir de 8 logements ou 600m² de surface de plancher,
- 40% à partir de 20 logements ou 1400m² de surface de plancher,
- 50% à partir 40 logements ou 2 800m² de surface de plancher,

- et pour les OAP :

- OAP 1 et 2 : obligation à 60% de LLS sans taille minima d'opération,
- et OAP 3 obligation de 50% sans seuil d'opération minimum.

On constate donc que le maître d'ouvrage propose, comme élément nouveau, de soumettre la zone UA aux LLS mais en contre partie rien n'est plus évoqué pour le petit secteur UB (terrain Sallabery-Duhart) soumis au document provisoire à 80% de LLS. Il aurait été intéressant qu'il suive les mêmes règles que les OAP soit un minimum de 60% de LLS sans référence à un seuil d'opération.

L'extension de l'obligation de LLS, nouvelle en zone UA et élargie en UB et UC à des taux supérieurs pour des opérations plus grandes est louable mais cette règle tant en UA-UB ou UC doit s'apprécier au ratio actuel de taille des opérations dans ces secteurs. Il appartient au maître d'ouvrage de démontrer que les seuils de 600m², 800m², 1 400m², 1 800m² et 2 800 m² de surface de plancher constituent des tailles significatives au sens de la loi, c'est à dire des tailles courantes d'opération dans chacun des secteurs concernés sur Hasparren et que ces règles induisent un



effort réel de production de logements sociaux. Il conviendra aussi de mesurer cet effort et de quantifier l'offre ainsi produite.

L'effort de traitement de l'obligation de logements sociaux, qui se veut plus large, reste encore trop limité et ne semble pas suffisant, au regard des textes de référence, pour favoriser les 600 logements sociaux qui manquent à Hasparren. Compte tenu de ce seuil de référence inaccessible pour 2025, le maître d'ouvrage devra, dans le cadre de l'approbation de ce PLU, et en complément des ajustements à faire sur ce qu'il propose, mobiliser différents outils mis à disposition par la loi:

- obligation de prévoir une part minimum de 30% de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative,
- transfert du droit de préemption aux EPCI délégataires et extension du droit de préemption aux lots des copropriété,
- Secteur de Diversité Sociale,
- Secteur de Mixité Sociale,
- ER logement...

En l'absence de ces éléments et d'une réflexion sincère, on ne peut pas considérer que les lois sur les logements sociaux sont respectées.

IV-2 LE RESPECT DU SCOT

La révision générale du PLU a pour objectif particulier la mise en cohérence avec le SCOT Bayonne et Sud des Landes approuvé le 6 février 2014 et qui s'applique sur 48 communes.

Le SCOT décline en particulier les orientations suivantes :

- *L'armature urbaine comme référence aux politiques d'aménagement* : sur ce point, le PLU arrêté a tendance à privilégier le développement de l'ensemble des quartiers et groupes de constructions et ne s'ancre suffisamment pas dans une armature urbaine claire. Le PLU dit provisoire prend bien en compte cette orientation.

- *Le développement dans les centralités* : ce point est très restrictif pour Hasparren car le SCOT ne retient que 3 centralités : le bourg, Urcuray et Celhay. Le PLU approuvé devra mieux se centrer sur un développement des seules centralités reconnues dans le SCOT, comme l'indique le document PLU provisoire.

- *Assurer les besoins des populations comme élément guide de développement* : les besoins de logements sociaux pour des populations spécifiques : jeunes, personnes âgées, familles monoparentales ne sont pas suffisamment pris en compte dans le PLU arrêté et le PLU dit provisoire ne traite pas correctement ce point.

- *Assurer un développement économique équilibré* : le développement économique a bien été pris en compte et il est privilégié sur la commune du fait de la proximité des grands axes et de son rôle de centralité.

- *Développement des commerces en centre bourg* : cette orientation est respectée dans le PLU.

- *Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers* : la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers est affichée mais le développement des STECAL nuit à cet objectif affiché. Le PLU approuvé devra s'appuyer sur la volonté exprimée dans le PLU dit provisoire de limiter au maximum les STECAL et toute construction non agricole dans les zones naturelles. Les demandes des particuliers en contradiction avec cette orientation devront être refusées.

- *Construire un projet pour la biodiversité* : objectif amélioré avec le PLU provisoire et qui devra donc se concrétiser dans le PLU approuvé.

- *Promouvoir un projet intégré dans le territoire* : cette orientation est respectée.

- *Protéger les ressources en eau* : bonne prise en compte.

- *Valoriser et gérer les patrimoines* : bonne prise en compte. Il est important de veiller au maintien du bâti de qualité ou typique d'un patrimoine ancien.

- *Prises en comptes des risques* : les risques ont bien été identifiés. Certains risques : glissement de terrains, gonflement d'argiles mériteraient d'être visés dans le règlement des zones correspondantes pour une meilleure information des candidats à la construction.

Le PLU arrêté ne respecte pas suffisamment les orientations suivantes du SCOT : armature urbaine, développement dans les centralités, besoins de population et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La mairie a affiché sa volonté d'améliorer ces points dans le PLU provisoire. Il est important de bien veiller à cette amélioration dans le PLU approuvé et de mieux traiter les besoins de la population en termes de logements sociaux, la réponse dans le PLU provisoire ne constituant pas une réponse crédible,

IV-3. LE RESPECT DU PADD

Le PADD du PLU d'Hasparren a été débattu le 7 juillet 2016 par la commune et le 15 septembre 2016 par la CdC du Pays d'Hasparren compétente en urbanisme à cette date.

→ Le PADD définit 4 orientations générales :

a) *En matière d'urbanisme et d'aménagement, le PADD débattu donne la priorité au développement du bourg et sa couronne urbaine et dans un second temps aux quartiers ou hameaux historiques au nombre de 11 au total.* Le PLU respecte bien ces orientations. Suite aux observations des PPA et pour rester compatible avec le SCOT, l'armature urbaine a été mieux définie et le PADD a été corrigé de manière à n'admettre un développement que dans la polarité de centralité (le bourg) et dans les polarités de village citées au SCOT (Urcuray et Celhay). La commune s'engage dans le PLU provisoire joint au dossier d'enquête publique à respecter ces orientations définies plus strictement, le zonage et le règlement provisoire s'y soumettent.

b) *L'effort considérable de préserver les espaces agricoles et forestiers permet de restituer 18 ha au monde agricole par rapport au PLU de 2012.* En sus, la commune s'est engagée (PLU provisoire) à réduire de façon drastique les STECAL de 7,65 ha supplémentaires suite aux observations des services, ce qui améliorera d'autant le respect des orientations en matière de protection des espaces agricoles et forestiers et garantira d'autant la viabilité de l'économie agricole.

c) *La remise en état des fonctionnalités écologiques supports de la trame verte et bleue* se concrétise dans le PLU par 2 284,82ha de zones Nbd réservée aux espaces à enjeux pour la biodiversité, protection non mise en place dans le PLU de 2012.

d) *En matière de paysage, cadre de vie et identité, le PLU s'efforce de limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, parfois sur les crêtes souvent en assainissement autonome et de privilégier les secteurs ou quartiers les plus propices au développement urbain.* Cette orientation particulière sert de fil conducteur au PLU arrêté. Et, le PLU provisoire, revu suite aux observations des services, confirme le développement urbain de la centralité de bourg et du quartier historique Urcuray, desservis les 2 en assainissement collectif au détriment des secteurs satellites développés le plus souvent en ANC. Le quartier Celhay bien que reconnu par le SCOT comme quartier historique voit son développement restreint au PLU provisoire au motif de sa desserte en ANC seulement.

→ Le PADD définit aussi des orientations particulières traitées à des degrés parfois très différents:

a) *En terme démographique, l'objectif est de maîtriser l'augmentation de la population à 8 500 habitants en 10/15 ans tout en maintenant des efforts en faveur de la mixité sociale.*

Le PLU décline cet objectif démographique et le précise à échéance 2030. La justification du seuil démographique n'a pas à figurer dans un PADD rectifié mais relève d'une argumentation du seul niveau RP.

De plus, la mixité sociale évoquée dans le PADD a été déclinée dans le PLU provisoire et dans les OAP par des obligations de 50, 60 et même 80% de LLS, seuils qui suscitent de fortes interrogations quant à la faisabilité des opérations concernées. Ces objectifs ne correspondent pas à la situation du marché sauf à être développés en opération publique.

b) *La thématique des transports, la problématique des déplacements, les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques peu traitée dans le PADD* méritent d'être réfléchis au niveau intercommunal pour être ensuite déclinés à l'échelle de chaque commune.

c) *L'équipement commercial et le développement économique affirment le rôle de petite ville* et les ZAE sont traitées dans le PLU comme des axes prioritaires du développement du bassin d'emplois dynamique que constitue Hasparren... *L'adéquation à la politique économique communautaire complétée dans le PADD provisoire* n'est pas à justifier dans le PADD mais dans le RP. Le dossier de PLU et en particulier les documents provisoires recentrent bien le développement économique d'Hasparren en adéquation avec les objectifs du SCOT, en déclassant les zones non équipées.

d) *L'objectif de consommation modérée de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de 14 logts/ha contre 9 les dernières années apparaît cohérent. La modération de la consommation d'espace prend pour référence le seuil constaté de 4,86ha/an sur la période 2006-2014.* Face à ce constat, deux objectifs sont fixés pour les surfaces affectée au logement:

- 1,5 ha/an pour les extensions urbaines,
- 2,5ha/an pour les surfaces non artificialisées.

Le PLU arrêté déclinait des objectifs supérieurs de l'ordre de 3,1ha/an pour le second critère, seuil supérieur à celui affiché dans le PADD. La réduction des zones constructibles de 49,68ha à 45,60 ha dans le PLU revu après observations des services contribue à une adéquation plus proche de ce seuil avec le PADD débattu.

Toutefois le RP vise des objectifs de 20 voire 40 logts/ha dans les zones UA, UB et IAU qui ne sont pas repris dans le règlement des zones concernées. Ce point devra être mieux explicité afin d'entériner le respect du PADD.

Au final, le PLU soumis à l'enquête publique et surtout les engagements de la commune suite aux observations des PPA, engagements inclus dans le PLU dit provisoire :

- armature urbaine plus resserrée,
 - STECAL limitées,
 - protection de l'activité agricole et des espaces de biodiversité,
 - développement économique mieux défini,
 - consommation encore plus modérée de l'espace
 - politique de LLS affichée mais à rendre plus cohérente,
- respectent, à la réserve près des LLS et de la densité, les orientations du PADD.

IV-4 LES OBSERVATIONS DES SERVICES ET LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

IV-4.A. LE PLU ARRETE

Le PLU arrêté a fait l'objet de la part de 4 services d'appréciations défavorables ou de réserves importantes.

Appréciations Critères	Très Défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Conformité du dossier arrêté soumis à l'enquête		X			
Délibération du Conseil Municipal				X	
Président du SCOT		X avec réserve			
Avis de la CCI				X	
Avis de la Chambre d'Agriculture		X avec réserve			
Avis du Préfet-DDTM		X avec réserve			
Avis de la CDPENAF		X avec réserve			
Avis du Directeur de l'INAO				X	

Sur ce e PLU arrêté, une centaine d'observations ont été émises par les services avec des importances très différenciées, allant de la réserve formelle de ne pas soumettre le dossier en l'état à l'enquête publique, au conseil ou souhait mineur.

IV-4-B. LES ELEMENTS REVUS APRES CONCERTATION AVEC LES SERVICES

La commune a repris le PLU arrêté dans un objectif de le rendre conforme aux réserves essentielles.

Le 16 mai 2017, M le maire d'Hasparren a produit une note de cadrage en réponse aux avis des services.

Cette note développe sur la base de 6 thématiques : démographie, activité économique, logements sociaux, centralité et quartiers, accueil des gens du voyage, règlement des zones A et B et sites et sols pollués, les modifications envisagées par la commune pour son PLU ou précise quelques points.

Ce courrier a été accompagné d'un mémoire en réponse exhaustif du maître d'œuvre sur chaque point soulevé. Une réunion de concertation s'est tenue le 17 mai 2017 avec les services de l'état et du SCOT, aboutissant à un accord sur la plupart des propositions de modifications proposées par la commune.

Le maître d'ouvrage du PLU à la phase d'enquête publique, à savoir la communauté d'agglomération Pays basque, a opté pour laisser la commune continuer de conduire la révision de son PLU.

Lors de l'enquête publique, un dossier complémentaire de PLU dit provisoire a été joint au PLU arrêté afin de reprendre tous les points modifiés et d'informer au mieux le public des modifications entérinées.

L'évaluation du PLU au regard des avis des services prend en compte toutes les observations de ces derniers sur le PLU arrêté mais anticipe sur les modifications souhaitées par la commune pour être en cohérence avec ces avis, modifications qui seront reprises en réserve afin de garantir leur réalité.

Les réserves fondamentales émises tant par le Président du SCOT, la DDTM, la MRAE ou la CDPENAF de l'ordre d'une vingtaine se recoupent parfois.

Les améliorations essentielles du PLU arrêté actées par la commune sont les suivantes :

- 1- La compatibilité avec le SCOT en termes de centralité : les petits quartiers verront leur développement stoppé, au profit de la centralité du bourg.

2- Les STECAL vont être réduites conformément aux avis émis et même de manière plus restrictive pour certaines, ce qui améliore très nettement la gestion économe de l'espace.

3- Les ZAE vont être reprises avec zonage en IAUy pour l'une, l'argumentation du SCOT ayant été précisé sur le choix de développement près des grands axes routiers, au détriment d'un essaimage difficile à valoriser, ce qui favorise Hasparren.

4- Les objectifs démographiques ont été justifiés et les différents documents seront en concordance.

5- L'obligation des LLS est proposée sous forme de % allant de 50 à 80%. Les termes de cette réponse correspondent stricto sensu à la demande mais leur application paraît irréalisable et ne favorise en aucun cas la faisabilité des opérations concernées et donc du logement social. La commune devra apporter une vraie réponse sur ce sujet, réponse volontariste et plausible. Ce point constitue un des deux derniers enjeux à résoudre de ce PLU.

6- Les propositions d'amélioration des OAP vont aussi dans le bon sens mais s'avèrent encore très insuffisantes tant du point de vue des densités non imposées, du traitement des circulations douces, de la mise en valeur de l'environnement et des continuités écologiques.

7- L'ouverture à l'urbanisation proposée de manière plus restrictive permettra que certains secteurs ne portent pas atteinte à l'environnement.

8- Le règlement des zones A et N proposé respecte les bases légales, ce qui réduira les impacts des bâtiments constructibles au regard de l'ANC et des enjeux de biodiversité..

A l'issue de la réunion de concertation du 17 mai 2017, trois points particuliers sont relevés d'un point de vue du dossier :

- *L'absence d'étude sur la capacité de densification dans les enveloppes existantes : cette analyse est pourtant réalisée. Il est proposé de fournir une note méthodologique pour une bonne compréhension du document et notamment la façon dont ont été délimitées les enveloppes urbaines et la façon dont le potentiel a été comptabilisé.*
- *La comptabilité des LLS et son interprétation considérée comme contradictoire avec le dossier : ces pages du rapport seront reprises (p256 et 257). En effet, il ne faut pas considérer que la densité de 40 logements/ha peut-être élargie à tous les terrains, il est bien traduit qu'il s'agit des quelques grands terrains sur lesquels ce type d'opération est faisable et intégrable. Une note sera apportée pour éviter tout problème de mauvaise interprétation ou confusion.*
- *Les orientations d'aménagement et de programmation : elles sont considérées comme insuffisantes au niveau des objectifs de densité notamment. Il est prévu de faire le point sur ces éléments et de fournir des compléments avec l'appui technique de la DDTM si nécessaire, sous couvert de l'autorité compétente.*

Avant enquête publique, la commune a répondu, à travers son dossier provisoire aux 3/5 des observations faites par les services.

IV-4-C. LA REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU PV DE SYNTHESE

Lors de la mise à l'enquête publique du dossier, une vingtaine de points évoqués dans les avis des PPA restaient encore à traiter parfois partiellement (cf PV de synthèse : points mis en rouge dans la suite donnée), certains ayant été évoqués plusieurs fois par les PPA :

1- *Justifier des actions de mise en œuvre pour la redynamisation* : le maître d'ouvrage s'engage à compléter le RP.

2- *Les densités* sont évoqués par les différents services avec des angles soit identiques, soit complémentaires:

2-a) *Les densités minimales* (2 observations) *ont été mises à 25 ou 30 logements/ha pour les OAP, ce qui est en contradiction avec le PADD* qui incite à une densification de la construction appropriée aux différentes zones exposées (de forte à faible) *et le RP (page 253)* qui évoque une volonté de densification de 40 logements/ha pour les zones IAU. L'argument du MO que la densité minimale n'est qu'un seuil minimum qui n'empêche pas le promoteur de réaliser plus est utopique, l'affichage de densité minimale conduisant rarement à des densités réelles supérieures dans les petites villes où la maison individuelle constitue la référence. Il y a vraiment lieu d'imposer une fourchette de densité respectant le RP pour éviter les formes classiques du pavillonnaire sous forme d'habitat individuel dans les secteurs d'urbanisation future et créer des formes urbaines plus denses : collectif et habitat intermédiaire.

2-b) *La capacité de densification* (2 observations): le maître d'ouvrage confirme qu'il traitera ce point dans les densités minimales des OAP. Pour le commissaire enquêteur, il n'y a pas lieu de considérer que les densités minimales seront largement dépassées. Il est plus cohérent d'ajuster les densités minimales à l'objectif affiché de 40 logements/ ha.

2-c) *La densité de 40 logements/ ha* n'est pas reprise dans les OAP et le règlement. Le MO considère avoir traité ce point par l'introduction d'une densité minimale à mettre dans les OAP. Toutefois, les seuils annoncés sont inférieurs aux objectifs, ce qui nuit à la cohérence du PLU et traduit une volonté exprimée en deçà des ratios nécessaires.

3- *L'analyse par type de population* : le maître d'ouvrage affirme avoir traité ce point dans le § A-I.3.5 – LE CADRAGE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS du RP : *Source : étude habitat CdC , SCOT*. Pour le commissaire enquêteur, l'analyse par type de population s'entend plutôt en terme de typologie des familles : étude complexe et non fournie, malgré un RP très complet.

4- *Les LLS* :

4-a) Les 80% de LLS proposés au PLU provisoire constituent un effort d'affichage par rapport au PLU arrêté mais interrogent sur leur faisabilité réelle (2 observations). Les nouveaux pourcentages proposés dans la réponse du MO entre 30 à 40% pour les zones UA, UB et UC et 50 à 60% pour les OAP améliorent le réalisme des propositions. Par contre il y a lieu d'une part, de faire correspondre les densités minimales aux objectifs de 40 logements/ha annoncés dans le RP, pour bien verrouiller les densités produites et ne pas les laisser à l'initiative des promoteurs. D'autre part, le MO a créé des % de LLS en UA et les a revu en zones UB, UC et AU en les faisant varier en zones U selon la taille des opérations. Cette réponse améliore le réalisme des propositions de LLS mais il convient encore de confirmer la crédibilité de l'effort de LLS en vérifiant les seuils mis (de 600m² à 2 800 m²), en fonction des tailles réelles des dernières opérations réalisées sur Hasparren.

4-b) *Mobiliser les différents outils pour produire des LLS*: le MO n'utilise pas les différents outils : SDS, SMS, ER ...et reste dans le cadre de la promotion privée pour produire des LLS. Il ne participe donc pas directement à produire une offre de logements sociaux.

5- *L'article UC2 sur les zones sensibles aux gonflements des nappes* : le maître d'ouvrage s'engage à le modifier.

6- *Le risque de mouvement de terrain* (2 observations): le MO s'engage à le cartographier et à compléter le règlement.

7- *L'enjeu de la route des cimes non répertorié* : le MO estime qu'il est difficile de les répertorier.

8- *Le reclassement des EBC dans les zones agricoles* (2 observations) : pour le MO, le classement d'EBC en zone A est autorisé, toutefois ce zonage sera porté en N.

9- *Le complément à apporter sur l'impact du bassin de rétention* : pour le MO, cette demande nécessite une étude spécifique. Pas de suite donnée.

10- *Les OAP* :

10-a) *Compléter les OAP sur le retrait/gonflement d'argile*. Réponse du MO: pas de risque fort sur Hasparren.

10-b) *Compléter OAP par adéquation avec la densité affichée* (2 observations). Réponse du MO: la densité sera expliquée et les OAP complétées avec les densités minimales. Comme dit plus haut, les densités minimales devront correspondre aux objectifs de 40 logements/ha affichés dans le RP.

10-c) *Compléter les OAP sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère, sur la mixité fonctionnelle et le stationnement*. Réponse du MO : les différentes attentes : logements individuels, accolés et collectifs impliquent une mixité et des formes architecturales variées. La mixité des formes urbaines et architecturales est une avancée par rapport au PLU soumis à enquête publique, mais devra être explicitée et inscrite dans le règlement et les OAP avant approbation. Pour le MO, le règlement article 11 donne le cadre des attentes architecturales, les stationnements et les attentes de circulation piétonne seront précisés dans le texte des OAP. Pour le commissaire enquêteur, les OAP devront préciser les formes urbaines souhaitées en privilégiant l'habitat collectif ou intermédiaire afin de respecter au mieux la densité affichée dans le RP de 40 logement/ ha. Il est pris acte des compléments à fournir dans les OAP en matière de stationnement et de circulations piétonnes.

11- *Rectifier l'article du code de la santé* : le MO ne voit pas de quel article il s'agit. A confirmer.

12- *La mise en cohérence des chiffres de population* entre le volet assainissement et le RP : le MO s'engage à modifier la carte.

13- *Modifier de N en Nbd les zones humides*: le MO s'engage à le faire.

On peut conclure que le PLU arrêté ne correspond pas à une bonne *grenellisation* et aux enjeux du SCOT. Les avis avec réserve des services sont justifiés.

Les propositions d'amélioration retenues par la commune dans le dossier provisoire vont rendre le PLU plus conforme aux différents textes, plus soucieux de gestion économe de l'espace, de protection des espaces naturels et agricoles et de structuration du centre bourg. Dans ces conditions et comme l'acte le compte rendu du 17 mai 2017, le PLU amendé comme annoncé, est plus recevable. Des points complémentaires sont encore attendus notamment au niveau de la prise en compte des OAP, en terme à la fois de densité et de contenu, et des LLS.

IV-5 LE PROJET ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

97 observations ont été portées sur les différents registres avec 263 pages d'argumentation. Aucune observation ne remet en cause le PLU et les objectifs du PADD.

Seule deux demandes revêtent un caractère général l'une sur l'environnement, l'autre sur les difficultés de circulation et le manque de parkings, mettant en exergue les difficultés mais sans faire de propositions concrètes.

Une autre demande est faite au nom d'un collectif politique sur 2 points précis et un questionnement sur les LLS. Une demande émane d'un collectif de 6 riverains pour imposer un EBC sur l'espace vert de leur lotissement, par peur que cet espace vert ne devienne constructible.

Toutes les autres demandes soit 96% concernent des demandes particulières intéressant directement le demandeur : pour rendre constructible ses terrains. L'intérêt général du PLU n'est pas mis en cause. Et aucune observation ne peut être considérée comme défavorable par rapport au PLU lui-même. Les personnes qui se sont manifestées agissent pour leur intérêt propre dans les conditions précitées et non dans un sens d'intérêt général.

Les observations du public étant nombreuses, elles ont été groupées par thème :

1- Le classement en zone U ou Nh de terrains situés en A ou N et situés en limite de zone constructible.. Sur 28 demandes (près d'1/3 des requêtes), 23 sont des demandes d'extension de zones Nh ou U importantes qui ne respectent pas la notion de gestion économe de l'espace. Cinq demandes sont à la marge des demandes d'extension d'un terrain pour partie en U, des demandes pour un seul lot qui ne nuisent pas de notre point de vue au caractère de la zone.

2- Le classement en terrains constructibles de parcelles situées en plein cœur de zones N ou A. Sur les 27 demandes, aucune n'est considérée par le commissaire enquêteur comme recevable. La *grenellisation* obligatoire du PLU rend impossible de continuer le mitage des espaces A ou N. Il n'est donc pas opportun de laisser construire des maisons neuves en pleine zone rurale ou naturelle.

3- Les demandes de changements de destination de granges ou hangar en zones A ou N au nombre de 7 ont été prises en compte quand le bâtiment existant peut être regardé comme un bâtiment qui peut faire l'objet d'un changement de destination, *dès lors que ce changement de destination, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L 151-11-2 du code de l'urbanisme)* : deux demandes. Quatre autres demandes ne relèvent pas de ce cadre du fait de l'état de ruines ou de la disparition de la grange concernée. Une demande d'habitation pour un éleveur en zone Ay relève de l'autorisation du droit des sols et non d'une modification de zonage.

4- L'aménagement de grange en hangar agricole ne relève pas de la modification de zonage et sera examiné au niveau de l'autorisation de droits des sols.

5- La demande d'aménagement de 2 logements dans une grande ferme est acceptable au motif qu'elle participe de la revalorisation du patrimoine rural.

6- La constructibilité immédiate de 3 terrains importants en IAU ou IAUy et la constructibilité différée en 2AU de terrains sis en A (émanant de 3 personnes différentes mais portant sur les mêmes terrains) n'a pas été prise en compte. L'opportunité de l'ouverture à l'urbanisation relevant des objectifs de la commune transcrits dans le PADD et le zonage et ce, dans le cadre du SCOT. Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de juger de l'opportunité de l'ouverture de tel ou tel secteur à l'urbanisation plutôt que d'autres, sauf erreur manifeste d'appréciation, ce qui n'est pas le cas.

7- Les 4 demandes de changement de zonage de A en N n'ont pas été retenues, n'apportant aucune souplesse pour les constructions.

8- Les demandes de levées de contraintes dans les zones U ou IAU sont plus complexes. Elles font l'objet de demandes démultipliées de chaque indivisionnaire mais se rapportent souvent aux mêmes questions. Pour le commissaire enquêteur, les secteurs concernés sont bien analysés dans le PLU, L'intérêt individuel des propriétaires ne coïncide pas avec l'intérêt général de la commune. Par contre, le traitement des LLS proposé après l'avis des PPA, ne semble pas être traité de la manière la plus efficace possible. Si l'objectif est de produire du logement social, grever les propriétés privées d'une obligation de 80% de LLS ne favorisera pas leur réalisation mais bloquera l'urbanisation de zones bien situées au cœur du bourg. La commune doit reprendre sa réflexion sur ce point en utilisant tous les outils mis à sa disposition.

9- La demande de modification de zone entre UB et UC pour un restaurant/trinquet ne pose pas de problème.

10- La demande de création d'EBC sur un espace vert d'un lotissement ne paraît pas indispensable pour garantir la non-constructibilité de cet espace vert, sur lequel passe la voie d'accès à la STEP. Porter cet espace en EBC risque de constituer une contrainte pour la gestion de la voie.

11- Trois demandes de modification de Nbd, zone de biodiversité. Une demande paraît acceptable, car portant sur une zone sans enjeu particulier (pas de cours d'eau..) et plusieurs maisons se verraient figées au niveau de l'évolution de leur bâti. Les 2 autres demandes portent sur la même petite parcelle Nbd : le propriétaire demandant sa constructibilité, une conseillère départementale demandant le déclassement de Nbd pour la création d'un rond point nécessaire à la zone IAUy voisine. Concernant la demande de l'élue, celle-ci ne relève pas à notre sens de l'enquête publique mais de négociations entre collectivités pour lequel le commissaire enquêteur n'a pas compétence.

12- Quatre demandes sur le règlement relèvent de l'explication.

13- Et trois demandes générales qui n'appellent pas d'observations. Les questions sur l'environnement et les déplacements sont des points importants de ce PLU. Les déplacements mériteraient d'être examinés dans des études particulières. La question d'un PC accordé en zone A ne relève pas de la présente enquête publique.

L'analyse des observations du public démontre qu'il n'y a pas lieu de donner une suite favorable à la grande majorité des demandes, au motif qu'elles remettraient en cause des décisions fondées de la commune ou des services et généreraient des inégalités.

La dizaine d'avis favorables sur près de 100 demandes relève d'ajustements à la marge.

Le point évoqué par le public sur les logements sociaux doit être réétudié.

La question du rond point prévu dans les OAP en Nbd pour la desserte de la zone IAUy doit faire l'objet d'une étude entre services avant de trouver sa traduction dans le PLU.

En conclusion, le déroulement de la présente enquête publique a démontré le grand intérêt de la population par rapport à la révision du PLU.

Les nombreuses observations des services, acceptées pour la plupart par la commune, annoncées dans son document provisoire et confirmées dans le mémoire en réponse vont permettre l'amélioration très nette de ce PLU. L'analyse des critères pris en compte pour l'évaluation du PLU d'Hasparren :

- prise en compte des textes de référence,
- compatibilité avec le SCOT,
- respect du PADD,
- réponses du maître d'ouvrage aux nombreuses observations des services dans un souci d'adaptation du PLU aux fortes contraintes réglementaires,
- et demandes du public pour près de 90% en contradiction avec les textes en vigueur,

permet de conclure, en tenant compte du PLU arrêté, des engagements contenus dans le PLU dit provisoire et des réponses du maître d'ouvrage aux observations du public et des PPA, à un PLU à approuver qui tend à s'adapter à la *grenellisation*, respectueux du contexte réglementaire, conforme aux orientations du SCOT et du PADD, volontaire dans la gestion économe de l'espace par rapport au PLU de 2012 et soucieux du maintien et du développement de son agriculture et de son environnement tout en gardant son identité de petite ville dynamique.

Toutefois, deux points fondamentaux restent à améliorer avant approbation du PLU d'Hasparren:

- la problématique des logements sociaux avec comme référence des tailles d'opérations significatives des opérations habituelles sur la commune et l'utilisation d'outils diversifiés afin de garantir au mieux la production réelle de logements sociaux impliquant promotion privée et politique publique dans ce challenge essentiel pour rattraper au mieux le retard de l'offre actuelle,
- et des OAP à compléter de manière d'une part à traiter toutes les thématiques décrites à l'article L 151-6 du code de l'urbanisme et d'autre part à répondre aux objectifs de densification annoncés dans le PADD et décrits dans le rapport de présentation sur la base de 40 logements/ha, ce qui devrait nécessairement se traduire par des objectifs de formes urbaines autres que l'habitat individuel (habitat collectif ou intermédiaire correspondant mieux à cette densité).

Fait à BAYONNE, le 19 Octobre 2017

Le Commissaire Enquêteur



Hélène SARRIQUET