



Commune d'HASPAREN- 64

Département des Pyrénées Atlantiques

ENQUETE PUBLIQUE
REVISION GENERALE DU PLU

CONCLUSIONS MOTIVEES 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

Conclusions sur 9 pages

Hélène SARRIQUET Commissaire Enquêteur

I- CONTEXTE GENERAL

- 1. Nature du projet**
- 2. Type d'enquête**
- 3. Autorité et textes réglementaires**
- 4. Mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête**
- 5. Participation du public**
- 6. Incidents survenus**
- 7. Particularité du dossier**
- 8. Légalité de l'enquête**
- 9. Clôture de l'enquête**

II- CONCLUSIONS MOTIVEES

- 1. L'intérêt général**
- 2. Les objectifs du projet**
- 3. Les contre-propositions**
- 4. L'acceptabilité sociale du projet**

III- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I- CONTEXTE GENERAL

Préalablement à l'avis personnel et aux conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, il convient de rappeler le contexte général de cette enquête publique.

I-1 Nature du projet

La présente enquête publique concerne la révision générale du PLU de la commune d'Hasparren, petite ville de l'intérieur du Pays basque, située à 15 km à l'est de Bayonne.

Le dossier a été réalisé par le cabinet Vanel-Duluc, architecte DPLG et urbaniste OPQU à Anglet 64, Mme Barroso, ingénieur agronome écologue et le cabinet ETEN pour le volet environnement..

Le projet a pour effet, en remplacement d'un PLU approuvé en 2012 de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT Bayonne Sud des Landes approuvé en février 2014 et de prendre en compte l'application des lois Grenelle de 2010, de la loi SRU du 13 décembre 2000 modifiée par les lois mobilisation du foncier du 18 janvier 2013 et ALUR du 24 mars 2014 qui s'imposent désormais à la commune d'Hasparren.

Le PLU a aussi pour enjeu de répondre à l'évolution de la commune et à ses besoins. Il s'inscrit dans la volonté d'afficher le statut de petite ville en favorisant son développement au titre de son rôle moteur dans son bassin de vie.

Trois thèmes ont servi 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.

I-2 Type d'enquête

Cette enquête concerne la révision générale du PLU et porte sur l'ensemble de la commune d'Hasparren soit les 7 701ha de son territoire.

I-3 Autorité et textes réglementaires

La révision du PLU a été engagée le 17 novembre 2014 par la commune d'Hasparren compétente en urbanisme, à cette date.

Le 7 juillet 2016, la communauté de communes du Pays d'Hasparren devenue compétente en urbanisme sur son territoire, a débattu du PLU d'Hasparren et fait le 22 décembre 2016 le bilan de la concertation.

Le 1^{er} janvier 2017, la création de la communauté d'agglomération Pays Basque a rendu cette dernière compétente en urbanisme sur la commune d'Hasparren. Et c'est à ce titre que le Président de la communauté d'agglomération Pays Basque a engagé la présente enquête publique le 28 juin 2017. Par ordonnance n° E17000088/64 du 1^{er} juin 2017, le Président du Tribunal Administratif a désigné Madame Hélène SARRIQUET en qualité de Commissaire Enquêteur.

I-4 Mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête

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, fait par délibération du 22 décembre 2016 de la communauté de communes du Pays d'Hasparren, précise que le bulletin municipal n°7 de décembre 2015 a donné des informations sur la procédure en cours et que 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 autour de l'agriculture les 19 et 24 février, les 3 et 9 mars et le 25 octobre 2016.

Les modalités de concertation ont donc été respectées.

L'avis d'enquête publique a été affiché, dans la taille fixée par les textes, sur différents panneaux d'affichage situés sur 16 endroits de la commune d'Hasparren et à la communauté d'agglomération du Pays Basque, affichage confirmé par le certificat d'affichage du 25 juillet 2017. Le commissaire enquêteur a pu vérifier une bonne partie des 16 points d'affichage.

La publication de l'avis d'enquête publique est intervenue le 27 juillet 2017 avec rappel le 22 août 2017 dans Sud Ouest, édition Pays Basque et dans la Semaine du Pays Basque du 28 juillet au 3 août avec rappel du 18 et 23 août 2017

Les publications dans la presse ont donc bien été faites plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les huit premiers jours, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

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, conformément aux textes en vigueur, 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.

Visas et paraphe du registre d'enquête et des dossiers à soumettre à l'enquête publique ont été effectués avant le début de l'enquête.

I-5 Participation du public

5 observations ont été portées sur le registre dématérialisé et près d'une centaine d'observations ont été recueillies sur le registre papier sis à la mairie d'Hasparren, essentiellement durant les 5 permanences du commissaire enquêteur. Un public nombreux est venu à chaque permanence, ce qui a conduit le commissaire enquêteur à les prolonger d'une ½ heure à une heure et demi afin de recevoir tout le monde. Plusieurs personnes sont revenues 2 à 4 fois pendant les permanences, beaucoup ont doublé leur venue d'un courrier ou d'un dossier composé jusqu'à 20 documents. Au total 44 pièces jointes ont été jointes au registre, soit plus de 250 pages. Les permanences ont donc été particulièrement denses. Aucune observation n'a été portée sur le registre papier sis à la communauté d'agglomération.

I-6 Incidents survenus

Il n'a pas été noté d'incident au cours de l'enquête de la part du public.

I-7 Particularité du dossier

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- dont le projet arrêté a fait l'objet d'avis défavorables ou de fortes réserves de la part de plusieurs Personnes Publiques Associées- PPA. La DDTM a souhaité que le dossier arrêté ne soit pas en l'état soumis à enquête publique, d'autres comme la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture, la MRAE, le Président du SCOT 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 sur le PLU arrêté (près d'une centaine), dont certaines édictées sous la forme de réserves, ont conduit la mairie à revoir ses positions sur plusieurs points et à établir un mémoire en réponse point par point par rapport aux observations des services en mai 2017. De ce fait, afin d'éviter des documents modifiés de manière très parcellisés et illisibles pour le grand public, il a été procédé, à la demande du commissaire enquêteur, à la composition d'un dossier PLU annexe appelé provisoire, reprenant la levée des réserves, la justification des réponses positives apportées par la commune et les pièces complètes du PLU amendées en rouge avec les modifications proposées par la commune. Ce dossier dit provisoire a été joint au dossier PLU arrêté pour une meilleure information du public.

Cette situation complexe 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 et vice-président de la communauté d'agglomération Pays Basque.

I-8 Légalité de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes d'information du public en termes d'affichage et également dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur à la date de la prescription de l'enquête soit le 28 juin 2017.

I-9 Clôture de l'enquête

Dans le cadre du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, le Commissaire Enquêteur a rencontré le Maître d'ouvrage dans la huitaine après la clôture de l'enquête publique : le 27 septembre 2017 lors d'une réunion à la communauté d'agglomération en présence de M. Inchauspé, maire d'Hasparren, de M. Betbeder, chef de service de la direction du développement urbain/ affaires foncières et règlementaires à la communauté d'agglomération, de M. Moulian responsable du pôle d'Hasparren à la communauté d'agglomération, de Mme Garacotche, responsable du service urbanisme à la mairie d'Hasparren, de Mme Vanel-Duluc et de Mme Barroso, maîtres d'œuvre du PLU.

Le maître d'ouvrage a rendu sa position par mail le 6 Octobre 2017, avec une réponse papier parvenue le 12 octobre 2017.

II CONCLUSIONS MOTIVEES

Les conclusions du Commissaire Enquêteur s'appuient sur 4 critères : le respect de l'intérêt général, les objectifs du PLU, les contre-propositions et l'acceptabilité sociale du PLU.

II-1 Le respect de l'intérêt général

Le projet de révision générale du PLU d'Hasparren a été réalisé en application de l'article L 153- 31 du code de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur a pu constater que le rapport de présentation de 375 pages établit un diagnostic complet des 7 701 ha de la commune et justifie les motifs des choix retenus.

Il a aussi vérifié que le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement et d'équipement tout en assurant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

Le débat sur le PADD a bien eu lieu le 7 juillet 2016 en conseil municipal, puis le 15 septembre 2016 à la communauté de communes du Pays d'Hasparren.

Le dossier de révision de ce PLU est soumis à étude environnementale, laquelle a bien été réalisée.

La concertation prévue à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme a été réalisée conformément aux engagements pris dans la délibération du 17 novembre 2014. Le Commissaire Enquêteur conclut donc à un respect de la concertation.

L'information et l'affichage de la présente enquête publique ont respecté les textes règlementaires en la matière.

Le dossier soumis à enquête publique comportait bien les avis des personnes publiques consultées le 28 décembre 2016. Sur 12 services consultés, 7 ont répondu.

Au vu de ces éléments formels, le commissaire enquêteur considère que la procédure de révision a été respectée sur ces points particuliers.

Toutefois, le PLU arrêté pose un nombre important de problèmes liés au non respect de différentes lois ou réglementations, problèmes relevés dans la centaine d'observations ou réserves des services publics associés. Le maître d'ouvrage à travers, le mémoire en réponse de la commune en date du 17 mai 2017 et les modifications qui en découlent, lesquelles sont portées dans le dossier provisoire mis à disposition du public pour information d'une part, et, d'autre part, le mémoire de la communauté d'agglomération, du 6 octobre 2017, en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur, répond bien à la majorité des observations et réserves des services. Au PV de synthèse, le commissaire enquêteur ne relève plus qu'une vingtaine de points restant à traiter, certains ayant été signalés plusieurs fois, ce qui réduit à 13 les observations non traitées ou non correctement traitées.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur considère que le dossier de PLU arrêté est insuffisant et ne respecte pas l'intérêt général que représente l'application des différentes lois ou documents supra-communales s'imposant au PLU.

Et il prend acte que le dossier provisoire et les engagements de modification pris après enquête publique par le maître d'ouvrage répondent mieux à l'intérêt général. En particulier, le développement urbain s'appuyant dans le PLU arrêté sur les 11 quartiers ou polarités d'Hasparren a été revu à la demande des services pour s'appuyer exclusivement sur les 3 centralités reconnues au SCOT : le bourg, Urcuray et Celhay, ces 3 secteurs devant recevoir un développement proportionné à leur importance. La réduction prévue à 2 % des surfaces constructibles par rapport au PLU de 2012 sera portée à 6,6% après demande des services. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers sera accentuée avec la suppression ou réduction des STECAL après demande de la CDPENAF. Ces éléments tangibles permettront une meilleure adaptation du PLU à l'intérêt général que constitue la gestion économe de l'espace.

Cependant, restent, pour le commissaire enquêteur, des points à améliorer, notamment en matière de logement social. Le PLU arrêté et les propositions du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse après enquête publique posent encore le problème de non respect des lois sur le logement social. Soumis à la loi SRU et ALUR depuis son intégration à la communauté d'agglomération, soit début janvier 2017, la commune d'Hasparren accuse un retard de 600 logements sociaux sur un projet de développement total de 900 logements pour le PLU.

1- Le traitement de ce problème par une obligation de 80% de logements sociaux-LLS dans le PLU dit provisoire n'apporte pas, du point de vue du commissaire enquêteur, de réponse cohérente et réaliste au retard abyssal en terme de LLS. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage après enquête publique rend une proposition de 50 à 60% de LLS dans les zones IAU, plus admissible et de 30 à 40% dans les zones UA, UB et UC, mais les seuils évoqués posent deux problèmes :

a) les propositions ne respectent pas la densité du PADD et du rapport de présentation lequel affiche 40 logements/ha pour les zones IAU,

b) les tailles d'opérations (de 8 à 40 logements) ou les surfaces de plancher visées (de 800 à 2 800m²) doivent être réalistes et correspondre à des tailles significatives d'opérations sur les secteurs concernés.

2- Le retrait pour la petite zone UB (terrains Sallabery-Duhart) d'une obligation conséquente de LLS n'est pas justifié pour le commissaire enquêteur. Cette zone doit être traitée comme une OAP avec un taux de 50 à 60% de LLS et une densité minimum.

3- De même, la zone Arteeta, sur laquelle ont été récemment accordés 2 PC pour 2 maisons individuelles sur 3 630 m² environ chacune, devra être réduite en conséquence et densifiée en contre partie pour compenser les 7 000m² perdus

Sur la base de ces différents éléments, le commissaire enquêteur considère que le PLU arrêté, le PLU provisoire et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage après enquête publique ne respectent pas les conditions d'application des lois SRU et ALUR qui, bien qu'irréalisables pour 2025 sur cette commune nouvellement soumise, doivent être mieux prises en compte. La résilience de la commune sur cette thématique devra se traduire par la garantie d'une offre très réelle et par une politique publique volontariste avec utilisation des différents outils mis à sa disposition: ER logement social, DUP foncière..... En conséquence, l'avis du commissaire enquêteur est que la production de logement social, élément dirimant du dossier, n'est pas assurée correctement dans ce PLU.

II- 2 Les objectifs du projet

a) La Grenellisation du PLU et la compatibilité avec le SCOT

La révision du PLU d'Hasparren a pour objet le respect des lois Grenelle sur son territoire et la mise en compatibilité avec le SCOT. Le projet de PLU prend en compte les exigences des lois Grenelle en terme d'évaluation environnementale mais le PLU arrêté n'est pas compatible avec le SCOT en ce qui concerne les centralités et les ZAE. Ces 2 points ayant été repris correctement dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, le PLU à approuver, sera compatible, dans ces conditions, avec le SCOT.

b) Le respect du PADD

Les objectifs du PADD visent à maîtriser, à 8 500 habitants une croissance démographique qui s'accélère tout en maintenant les efforts en faveur de la mixité sociale et dans le cadre affiché d'une modération de consommation de l'espace et d'une incitation à la densification.

- Du point de vue consommation d'espace: le PLU arrêté constitue un effort mais reste encore insuffisant, pour le commissaire enquêteur, au niveau de la consommation modérée de l'espace. La réduction de 4ha des zones constructibles suite à l'avis des services doit être confirmée dans le PLU à approuver afin de constituer un effort tangible de gestion économe de l'espace, la réduction des STECAL participant de cet effort. Ces avancées permettront au PLU à approuver de répondre mieux aux objectifs du PADD en garantissant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les efforts de mixité sociale affichés dans le PADD sont, de notre point de vue, encore traités de manière insuffisante dans le PLU arrêté et dans les modifications envisagées dans le PLU provisoire ou les mémoires en réponse du MO. Pour combler au mieux le retard des 600 logements sociaux, il convient, à notre avis, comme indiqué dans le critère précédent : respect de l'intérêt général, d'utiliser les différents outils mis à disposition des collectivités en la matière et d'édicter des règles volontaristes, réalistes, significatives des opérations produites dans les secteurs concernés.
- Le PADD s'engage aussi à une densification de la construction et le rapport de présentation fixe cet objectif à 40 logements/ ha en zone IAU. Le PLU actuel ne garantit pas suffisamment, à notre avis, des densités conformes à l'objectif fixé.

Ainsi, au stade actuel, le PLU dit provisoire et les derniers éléments de réponse du maître d'ouvrage ne respectent pas, pour le commissaire enquêteur, les objectifs du PADD et du rapport de présentation sur ces points précis.

c) Les Orientation d'Aménagement et de Programmation- OAP

Pour le commissaire enquêteur, les OAP ne répondent pas complètement aux articles L 151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme et sont insuffisantes. Elles doivent constituer des dispositifs de planification stratégiques et être, à ce titre, le principal outil du projet d'aménagement du PLU. Or, les OAP de ce PLU ne portent pas sur le transport et les déplacements. Elles sont aussi insuffisantes sur la problématique du stationnement et sur la mixité fonctionnelle. Et les choix des types d'habitat doivent être en adéquation avec la densité minimum affichée, dans le RP à savoir 40 logements/ha.

Au titre de l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, les OAP doivent enfin comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, ce qui n'apparaît pas dans le dossier.

Pour le Commissaire Enquêteur, le dossier arrêté ne respecte ni le SCOT vis-à-vis des centralités et des ZAE, ni les orientations du PADD débattu en matière de densité, de mixité sociale, de consommation modérée de l'espace et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les mémoires en réponse du MO permettent de notre point de vue d'appréhender un PLU à arrêter qui tendra de manière effective vers une gestion économe de l'espace et donc qui assurera une bonne protection des espaces concernés. Restera à mieux traiter la mixité sociale et à inciter à une réelle densification des zones IAU par une production volontariste de logements sociaux sur la base d'outils variés et en privilégiant des formes urbaines plus denses et mieux adaptées.

II- 3 Les contre propositions

Suite à l'analyse des 97 observations du public, le Commissaire Enquêteur a pu constater que seuls deux avis relèvent d'un constat d'intérêt général sans proposition particulière, la troisième observation non liée à une demande particulière vient en appui de la demande d'un propriétaire ou pour relever un fait hors champ de la présente enquête.

Sur les 94 demandes individuelles ou parfois collectives de la même famille ou de quelques riverains, seule l'une d'entre elles est accompagnée d'une contre-proposition, allant jusqu'à fournir ses propres OAP pour un terrain lui appartenant. Compte tenu de l'intérêt direct de cette proposition qui a pour seul objet d'ouvrir directement à l'urbanisation un terrain maintenu par la commune en IIAU, maintien justifié pour le commissaire enquêteur, ce dernier n'a pas analysé au fond la demande et il considère que la conception des OAP relève du champ de compétence de la maîtrise d'ouvrage.

Au total, le commissaire enquêteur donne son accord pour 11 demandes sur 97, soit 11% des demandes, justifiées comme suit :

- le commissaire enquêteur propose de retenir les demandes d'ajustements à la marge, ne portant pas atteinte à l'activité agricole ou naturelle et relevant d'extensions très ponctuelles de 500 m² à 1000 m² situées en limite de zones constructibles: demandes n°1, 18, 35, 37, 92,
- une proposition d'enlever le repérage du bâtiment agricole est retenue par le commissaire enquêteur, au motif que ce dernier ne sert plus à l'activité agricole: n°78,
- les demandes de réhabilitation de granges ou de maisons anciennes, correspondant à l'objectif de protection du patrimoine rural, ont été retenues avec proposition d'*étoilage*, quand il ne s'agissait pas de ruine: propositions n°4, 78, 94,
- la proposition de changement de zonage au sein de la zone U (de UC en UB) pour un équipement restaurant/trinquet qui doit être réhabilité: demande n°32, a aussi été acceptée,
- la demande n° 27 de porter les maisons à l'îlot Hasquette en N et non en Nbd, la zone d'implantation des maisons ne constituant pas un îlot de biodiversité, a été considérée comme acceptable par le commissaire enquêteur,
- enfin, six demandes n'appellent pas de réponses particulières.

II-4 L'acceptabilité sociale du projet

La centaine de personnes qui se sont déplacées aux 5 permanences et les 340 visites du dossier dématérialisé démontrent un intérêt certain de la population pour cette révision générale de PLU.

La population ne conteste pas le PLU sur le fond ni sur ses grandes orientations. Le PADD n'est jamais cité dans les différentes observations du public. Les personnes ciblent leurs demandes directement sur leurs parcelles et contestent le PLU sur leurs seules parcelles pour un motif lié à leur propre intérêt.

Il est certain que la suppression des STECAL contrarie individuellement les propriétaires concernés, mais ils ne remettent pas pour autant en cause la politique mise en place globalement par le PLU. Seul leur importe leur parcelle.

Peu de demandeurs ont lu le dossier, ils réagissent sur leur terrain sans avoir ouvert le dossier par ailleurs volumineux. Une seule personne a lu l'ensemble des documents et a essayé d'étayer sa position en s'exprimant sur le fond, reprenant les bribes d'éléments pouvant servir son argumentation.

Les propriétaires de terrains en zones urbaines ne se sont mobilisés que si leur terrain est affecté d'une contrainte : logements sociaux, protection liée à un élément de paysage ou maintien de zone N. Au-delà d'une mauvaise compréhension de ce que représente un logement social et des clichés négatifs, les propriétaires de terrains ont surtout contesté le seuil à leurs yeux excessif en termes de 60 à 80% de LLS. Ils ne sont pas sensibles au projet urbain en lui-même, ils n'imaginent qu'un type d'opérations : la maison individuelle.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur considère que les contestations exprimées, étant très ciblées sur des demandes ponctuelles, ne remettent pas en cause globalement le PLU et il conclut à l'acceptabilité sociale du projet.

III- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu des conclusions motivées qui précèdent, le Commissaire Enquêteur émet sur le projet de révision du PLU d'Hasparren

un AVIS FAVORABLE

SOUS RESERVE:

1- de reprendre dans le PLU à approuver, les modifications portées, suite aux avis des Personnes Publiques Associées :

- d'une part, dans le mémoire en réponse du maire en date du 17 mai 2017 et introduites en rouge dans le PLU dit provisoire mis pour information à l'enquête publique,

- d'autre part, complétées des modifications annoncées dans le mémoire en réponse signé de l'agglomération du Pays Basque le 6 octobre 2017, après enquête publique,

à l'exception des propositions sur les logements sociaux, sur les densités et sur les OAP qui devront être réétudiées conformément aux réserves qui suivent.

2- d'inscrire, dans le PLU à approuver, des conditions de réalisation de logements sociaux :

- correspondant à une volonté politique réelle et réalisable,
- prenant en compte une densification conforme au PADD et au rapport de présentation,
- ciblées sur des tailles d'opération significatives de la production de logements sur la commune,
- et utilisant au mieux les différents outils de production des logements sociaux (promotion privée et politique publique).

3- de maintenir sur la petite zone UB, proche de la zone UE, le principe d'obligation de LLS figurée sur le document provisoire, en le modulant à 50 ou 60% de LLS comme pour les OAP,

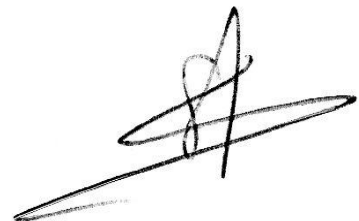
4- de compléter les OAP pour les rendre conformes à la fois à l'article L 151-6 du code de l'urbanisme et aux objectifs de densification du PLU.

ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- 1- justifier la redynamisation démographique,
- 2- répertorier l'enjeu de la route des cimes,
- 3- reclasser en N les EBC zonés en A,
- 4- modifier l'article UC2 sur les zones sensibles au gonflement des nappes,
- 5- identifier et compléter les zones sensibles aux mouvements de terrains,
- 6- analyser l'impact du bassin de rétention,
- 7- rectifier l'article erroné du code de la santé,
- 8- mettre en cohérence les chiffres de population du volet assainissement avec ceux du rapport de présentation,
- 9- modifier de N en Nbd les zones humides,
- 10- préciser le volet accessoire des activités de transformation de conditionnement et vente par rapport à l'activité agricole en zone A,
- 11- donner une suite favorable aux demandes de constructibilité n°1, 18, 35, 37 et 92,
- 12- proposer un *étoilage* au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme pour les demandes n° 4, 78 et 94,
- 13- enlever le repérage du bâtiment agricole qui n'est plus utilisé comme tel, suite à la demande n° 78.
- 14- mettre en N les habitations portées en Nbd au quartier Hasquette: demande n°27.
- 15- modifier le secteur UC du restaurant/trinquet pour le porter en UB: demande n°32.
- 16- réduire la zone IAU d'Arteeta du fait des PC de 2 maisons individuelles délivrés et densifier cette zone pour compenser sa réduction de périmètre

Fait à BAYONNE le 19 Octobre 2017

Le Commissaire Enquêteur



Hélène SARRIQUET