

Commune d'Hendaye

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE

Rapport du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

I – EXPOSE

I-1 Formalités

I-2 Objet de l'enquête

I-3 Bilan de la concertation

I-4 Avis des personnes publiques associées ou consultées

II – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II-1 Registres d'enquête et dossiers mis à la disposition du public

II-2 Publicité de l'enquête publique

II-3 Permanences du commissaire enquêteur

II-4 Rencontres avec le Maitre d'ouvrage et Maire

II-5 Visites des lieux

III - ANALYSE DU DOSSIER ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

III-1 Dossier technique

III-1-1 Rapport de présentation

III-1-2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

III-1-3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

III-1-4 Règlement

III-1-5 Plan de zonage

III-1-6 Annexes

III-2 Dossier administratif

IV – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

V - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

ANNEXES (4)

N/réf : EP 19071

Objet : Commune d'Hendaye

Enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)

RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

I - EXPOSE

I-1 Formalités

Par décision N° E19000168/64 du 15 octobre 2019, nous avons été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de PAU en qualité de commissaire enquêteur dans l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Hendaye.

L'enquête publique ordonnée par décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomérations du Pays Basque en date du 31 octobre 2019, s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du Lundi 25 novembre 2019 au vendredi 27 décembre 2019 à 17h30.

I-2 Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Hendaye, décidée par la Communauté d'Agglomérations du Pays Basque afin de répondre aux objectifs énumérés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) visé au chapitre III-1-2 ci-après.

Ce document faisant suite aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme induites par les lois dites « Grenelle », « Alur » et « LAAF » fixe trois grands principes fondamentaux :

- 1/ respecter les équilibres du territoire en œuvrant à un développement maîtrisé et nécessairement limité
- 2/ Redynamiser le centre-ville et renforcer son attractivité, en cohérence avec le poids démographique et touristique de la commune, en y intégrant la densification et la requalification du quartier de la gare
- 3/ Limiter, voire réduire les déplacements automobiles, facteur majeur d'une qualité de vie retrouvée.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, « ...Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

I-3 Bilan de la concertation et Arrêt du projet

La concertation prévue aux articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme a été ouverte par délibération du Conseil Municipal du 18 novembre 2014 selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier de concertation complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure et en mairie et sur le site internet

- Tenues de réunions publiques informant du diagnostic du territoire et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables(PADD)
- Mise à disposition d'un registre accompagnant le dossier de concertation permettant au public de faire connaître ses observations

Le bilan de la concertation, présenté au Conseil Communautaire dans sa séance du 29 juin 2019, fait état du déroulement détaillé des différentes étapes :

- La mise à disposition du public d'un dossier complété au fur et à mesure de l'avancement des études par grandes thématiques, notamment du PADD et des OAP envisagées
- Mise à disposition des diaporamas présentés sur les sites de la Ville et de la Communauté d'Agglomérations du Pays Basque
- Création d'un espace sur le site internet de la commune et de la Communauté d'Agglomérations du Pays Basque, précisant l'état d'avancement des études et donnant accès aux différents supports de présentation des principales phases d'élaboration (diagnostic, enjeux, orientations générales , projets de zonage et règlement)
- Tenue de deux réunions publiques les 03 avril 2018 et 23 avril 2019
- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations du public en mairie durant toute la durée des études
- Information du public assurée au travers des lettres municipales de janvier 2015, 2016 et 2018, distribuées dans les boîtes à lettres de la commune et disponibles en mairie et par des articles de presse (Sud-Ouest du 25 avril 2019)
- Equipe municipale tenue à la disposition du public pour recueillir les observations et recevoir sur rendez vous les habitants et toute autre personne intéressée.

Le rapporteur relève que :

- Chaque réunion publique a rassemblé une centaine de citoyens, démontrant ainsi l'intérêt porté à ce projet et l'efficacité des mesures de diffusion de l'information sur la tenue de ces réunions.
- Aucune observation n'a été consignée sur le registre
- 67 requêtes ont été recensées par courriers adressés en mairie portant essentiellement sur des demandes de constructibilité en zones Naturelle ou Agricole, la suppression d'Espaces Boisés Classés ou d'Espaces Verts Protégés, le changement de destinations de zones spécifiques, la possibilité de construire au-delà de la bande de constructibilité définie en zone UC ou UD, ou encore sur des modifications mineures relatives à des dispositions particulières
- Les élus et services municipaux se sont tenus à la disposition du public durant l'étude afin de répondre aux différentes questions et de recevoir les porteurs de projets ou demandeurs.

En conséquence, le Conseil Communautaire conclut : « La concertation s'est donc déroulée conformément à la délibération initiale et le public a été en mesure d'émettre ses observations sur le projet de PLU »

Après délibération, le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- De clôturer la concertation relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Hendaye, conformément à la délibération du conseil municipal du 18 novembre 2014 et d'en arrêter le bilan

- D'arrêter le projet de PLU de la commune d'Hendaye tel qu'il est annexé à la présente délibération

I-4 Avis des personnes publiques associées

La délibération ci-dessus et le projet de PLU arrêté ont été soumis pour avis aux personnes publiques associées, prévues aux articles L.132-7, L.132-9, L.153-16, L.153-17 et R.153-6 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, les avis des personnes publiques associées ont été joints au dossier d'enquête publique.

Le dossier comporte également un tableau faisant état de la prise en compte de ces avis, envisagée par le maître d'ouvrage après l'enquête publique.

II - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II-1 Registre d'enquête et dossiers mis à la disposition du public

Un registre d'enquête, côté et paraphé par nos soins a été ouvert pour être mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

En même temps que le registre d'enquête, a été mis à la disposition du public un dossier technique et un dossier administratif visés par nos soins comprenant :

- 00-Note explicative
- 01- Rapport de présentation(RP)
- 02- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 03- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 04- Règlement
- 05- Documents graphiques (Plan de zonage, Emplacements réservés, Servitudes de mixité sociale)
- 06 à 09- Annexes
- 10- Dossier administratif
- 11 et 12- Parution dans la presse et avis d'enquête

Par ailleurs, le même dossier pouvait être consulté gratuitement sur un poste informatique disponible en mairie d'Hendaye aux horaires habituels d'ouverture.

Registre dématérialisé

Les dispositions des articles L123-10 et L 123-12 du code de l'environnement relatives à la procédure et au déroulement de l'enquête publique ont été précisées à l'article 4 de la décision du président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 31 octobre 2019 ordonnant l'enquête publique. Conformément à cet article :

- Un dossier dématérialisé a été mis en ligne sur le site internet de la communauté d'agglomérations :
www.communaute-paysbasque.fr
- et sur le registre dématérialisé accessible en suivant le lien :
<https://www.registre-dematerialise.fr/1745>
- Les observations et propositions du public ont pu être consignées par voie électronique soit, préférentiellement, sur le registre dématérialisé, soit sur le site
n.lopez@communaute-paysbasque.fr

II-2 Publicité de l'enquête publique

Conformément à l'article 4 de la décision de la communauté d'agglomération Pays Basque en date du 31 octobre 2019 précitée, les formalités de publicité et d'affichage relatives à l'enquête publique ont été régulièrement exécutées, ainsi qu'en attestent les documents suivants:

- Certificat d'affichage de Monsieur le Maire d' Hendaye
- Extraits de presse justifiant de la publicité de l'avis d'enquête

II-3 Permanences du commissaire enquêteur

Conformément aux dispositions du même arrêté, nous avons tenu 5 permanences en mairie, aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 27 novembre 2019, de 9h à 12h,
- Jeudi 05 décembre 2019, de 14h30 à 17h30
- Mercredi 11 décembre 2019, de 09h00 à 12h00
- Vendredi 27 décembre 2019, de 14h30 à 17h30.

Ainsi qu'au Centre de Congrès Antoine d'Abbadie, Sokoburu, salle Hegoa, 82 Avenue des Mimosas / 125 Boulevard de la Mer, 64700 – Hendaye :

- Samedi 21 décembre 2019, de 9h à 12h.

Au cours de ces permanences, nous avons reçu toutes les personnes qui ont déposé une observation telles qu'elles figurent dans le procès-verbal de synthèse visé au chapitre V ci-après (observations n°1 à 36 et n°42 à 53). Nous avons également porté au registre les observations reçues en mairie par courrier (observations 37 à 41).

A l'occasion de ces permanences, les personnes rencontrées ont pour la plupart explicité les observations déposées soit par courrier, soit directement transcrites sur le registres d'enquête.

***Remarque** : la plupart des personnes rencontrées n'avaient pas consulté le projet; cela est un fait récurrent lors des enquêtes publiques et oblige le commissaire enquêteur à passer beaucoup de temps en explications alors que d'autres personnes attendent leur tour.*

II-4 Rencontres avec le maître d'ouvrage et le maire

Afin de remplir au mieux notre mission et d'avoir une bonne connaissance du dossier, nous avons procédé aux opérations suivantes:

- Mercredi 30 octobre 2019 : Rencontre avec Madame Antigny-Huleux, Chef de projet Planification, CAPB
Cette rencontre avait pour but l'organisation générale de l'enquête publique et les visas du dossier et du registre d'enquête.
- Mercredi 30 octobre 2019 : Rencontre avec Madame Pascale Roulon, directrice des services techniques et Madame Anita Mauléon, service Urbanisme, Mairie d'Hendaye
Cette rencontre avait pour objet l'organisation matérielle de l'enquête et un échange sur le contenu du dossier et les orientations générales de la Mairie.
- Jeudi 21 novembre 2019 : Réunion en mairie d'Hendaye avec :
 - Madame Chantal Kehrig-Cottençon, adjointe à l'urbanisme
 - Madame Pascale Roulon, directrice des services techniques
 - Monsieur Jean-Michel Faugères, service Urbanisme
 - Madame Anita Mauléon, service Urbanisme

Madame Antigny-Huleux, Chef de projet Planification, CAPB.

Un compte rendu de cette réunion qui avait pour objet l'organisation générale de l'enquête publique figure en annexe (*Annexe 1*)

Nous avons également rencontré M. Kotte Ecenaro, maire d'Hendaye, lors d'une visite de courtoisie à l'occasion d'une de nos permanences.

II-5 Visites des lieux :

Le Mercredi 11/12/2019 et le Jeudi 26/12/2019, nous avons procédé à une visite générale de la commune.

De même, à l'occasion de nos déplacements et de nos permanences, nous avons procédé à plusieurs visites des lieux afin de localiser certaines observations.

III - ANALYSE DU DOSSIER ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

III-1 DOSSIER TECHNIQUE

Le dossier technique composé des pièces énumérées au II-1 ci-dessus est conforme aux dispositions des articles R 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il comprend les pièces énumérées ci-dessous, sous réserve de modifications qui seront apportées pour faire suite aux avis des personnes publiques associées (PPA) visés au I-4 ci-dessus.

Une bonne compréhension du dossier nécessite d'en disposer ; il n'est ici pas question pour nous d'en faire un résumé exhaustif, mais de pointer plutôt les éléments de ce dossier de nature à nous éclairer quant au traitement des observations du public analysées ci-après.

III-1-1 RAPPORT DE PRESENTATION (RP)

Le rapport de présentation se distribue en 7 parties et 2 annexes :

- Partie 1 : Diagnostic territorial
- Partie 2 : Etat initial de l'environnement
- Partie 3 : Justification des choix été des règles
- Partie 4 : Evaluation environnementale
- Partie 5 ; Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes de lois et des documents d'urbanisme de rangs supérieurs en vigueur
- Partie 6 : Exposé des indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du plan
- Partie 7 : Résumé non technique
 - Annexes : Volet Loi Littoral
 - Liste du patrimoine répertorié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

La lecture du RP est indispensable pour appréhender et bien comprendre le projet de

III-1-2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD se développe sur 5 chapitres :

- Rappel du cadre législatif
- Du constat aux fondements du projet communal
- Déclinaison des principes, orientations et axes retenus
- Objectifs chiffrés de modération de consommation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Synthèse

C'est le document de base du projet, débattu en Conseil Communautaire, auquel il est impossible de déroger.

III-1-3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Après un rappel du champ d'application (Code de l'urbanisme) et des modalités générales d'aménagement et d'équipement des sites, les 8 OAP suivantes sont cartographiées et définies :

- OAP de Molères
- OAP de Sopite
- OAP de Candite/Orio
- OAP Les Flots
- OAP de Sainte Anne
- OAP d'Haizpean
- OAP Avenue d'Espagne/Pont international
- OAP Rue des déportés.

Art L151-6 du code de l'urbanisme: Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.)

III-1-4 REGLEMENT

Le règlement se développe sur 12 chapitres :

- Sommaire
- Définitions
- Dispositions générales
- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables à la zone UB
- Dispositions applicables à la zone UC
- Dispositions applicables à la zone UD
- Dispositions applicables à la zone UE
- Dispositions applicables à la zone UH

- Dispositions applicables à la zone UY
- Dispositions applicables à la zone A
- Dispositions applicables à la zone N

Chaque chapitre se distribue sur 14 articles précédés d'un chapeau définissant le caractère de la zone :

Article 1 : Occupations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains (Non applicable depuis la Loi Alur)

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (Non applicable depuis la Loi Alur)

Le règlement écrit, en correspondance avec le règlement graphique (Plan de zonage) définit les règles de construction par zones, en cohérence avec le PADD.

III-1-5 PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage est un document indissociable du règlement écrit et localise les zones définies ci-dessus. Il comprend le tableau listant les Emplacements Réservés (ER), le tableau des servitudes de mixité sociale, ainsi que les différentes servitudes d'urbanisme : Espaces Boisés classés à Conserver ou à créer (EBC), Espaces Verts à Protéger (EVP), Eléments du patrimoine bâti à protéger, prescriptions de la Loi Littoral (Bande des 100m et Espaces proches du rivage) etc.

Ce document au 1/6000^e, échelle très insuffisante, sans indications d'éléments indispensables à une bonne lecture (Nom de rues, de quartier, voie ferrée, références cadastrales) a considérablement compliqué la localisation des observations par le public et le commissaire enquêteur.

III-1-6 ANNEXES

Elles sont énumérées au chapitre II-1 ci-dessus. Il s'agit pour l'essentiel de documents supra communaux s'imposant au PLU (Servitudes publiques, plans de réseaux publics, PPRL, PEB etc.)

III-2 DOSSIER ADMINISTRATIF

Le dossier administratif dont le contenu figure au II-1 ci-dessus est conforme aux textes législatifs et réglementaires régissant l'enquête publique et n'appelle pas d'observation particulière.

IV- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis des personnes publiques associées suivantes ont été joints au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme

Une synthèse de ces avis établie par le maître d'ouvrage figure au dossier d'enquête. Cette synthèse comporte la suite qu'il projette de donner aux remarques émises avant l'approbation du PLU.

Personnes associées :

- Maire d'Hendaye
- Préfet
- Sous-Préfet
- Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM)
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- CDNPF
- Président du Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour
- Président du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine
- Président du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques
- Directeur de la DAEE 64
- Président du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Aquitaine (CRPF)
- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays basque
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Atlantiques
- Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques
- Directeur du Syndicat National de l' Origine et de la Qualité
- Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx
- Directeur de RTE
- Directeur de TEREGA
- Directeur de la Section Régionale de Conchyliculture

Figure également au dossier administratif un tableau intitulé : « Préfiguration des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées » limité aux « Extraits des principales remarques qui appellent des réponses de la collectivité. »

Ces réponses concernent :

- Avis de TEREGA
- Avis de RTE
- Avis du SCoT
- Avis d l'INAO
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis de la MRAe
- Avis de l'Etat
- Avis de la CDPENAF
- Avis de la CDNPS

Il convient de noter qu'à l'examen des documents produits, aucune personne n'a demandé à être consultée dans les conditions de l'article L 132-12 du code de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur se borne ici à noter les avis émis par les PPA et les réponses du Maître d'Ouvrage

V - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE

Les observations recueillies ont fait l'objet du procès-verbal de synthèse en date du 03 janvier 2020, figurant en annexe (*Annexe 2*), conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement. Ce PV de synthèse comporte 6 planches de positionnement des observations.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, maître d'ouvrage, s'est exprimée sur ce PV de synthèse dans le Mémoire en Réponse en date du 17 janvier 2020 figurant en annexe (*Annexe 3*)

Ce Mémoire en réponse a été abondé par le commissaire enquêteur par un classement des observations par thématiques différenciées par des couleurs (6 thématiques).

Par ailleurs, la CAPB nous a adressé par email figurant en annexe (*Annexe 4*), un compte rendu du comité de pilotage du PLU en date du 23 janvier 2020, entérinant les réponses contenues dans le mémoire en réponse du 17/01/2020 concernant les observations R14, R25, R 38, R39, R44, R45 et RD11.

Notre mission terminée nous avons dressé le présent rapport en 4 exemplaires ⁽¹⁾

A Hossegor le 24 janvier 2020

Le Commissaire Enquêteur

JC LOSTE

PJ : 4 annexes

⁽¹⁾

Destinataires: CAPB, (1 exemplaire + un fichier numérique), Mairie (1ex), Tribunal Administratif (1ex), Archives du Commissaire Enquêteur

ANNEXES :

ANNEXE 1 : Compte rendu de la réunion du 30/10/2019

**ANNEXE 2 : Procès-verbal de synthèse des observations du
03/01/2020**

ANNEXE 3 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage du 17/01/2020

ANNEXE 4 : Compléments au mémoire en réponse du 23/01/2020

Annexe 1

Compte rendu de la réunion du 21/11/2019 à 14h30

*Jean Claude LOSTE, Géomètre Expert DPLG honoraire
663, Avenue Brémontier, 40150 – HOSSEGOR
Port : 06 60 62 93 80 – email : clo-loste@wanadoo.fr*

N/Réf : EP19071

Objet : Organisation de l'enquête publique sur le projet de PLU d'Hendaye

Compte rendu de la réunion du 21/11/2019 à 14h30

Lieu : Mairie d'Hendaye

Présents : Madame Chantal Kehrig-Cottençon, adjointe à l'urbanisme
Madame Pascale Roulon, directrice des services techniques
Monsieur Jean-Michel Faugères, service Urbanisme
Madame Anita Mauléon, service Urbanisme
Madame Antigny-Huleux, CAPB.
Monsieur Jean Claude Loste, commissaire enquêteur.

En préambule, Monsieur Loste met en garde les responsables de l'enquête contre les dangers d'utilisation de deux adresses électroniques lorsque le choix s'est porté sur un registre dématérialisé sécurisé. Il recommande à la CAPB d'être très vigilante sur la transmission des messages reçus sur l'adresse mail de Madame Lopez. Il déplore la rapidité de la rédaction de l'arrêté ordonnant l'enquête censé être rédigé en concertation avec le commissaire enquêteur.

Suivent des échanges sur les points suivants :

Registre dématérialisé

- La CAPB scannera les observations sur le registre papier et les transférera sur le registre dématérialisé
- Elle transférera également les observations reçues à l'adresse mail dédiée.

Prise de RV

Le commissaire enquêteur ne reçoit pas sur RV pendant les permanences. Eventuellement, il pourra répondre aux demandes qui lui seront transmises par la mairie ou la CAPB, mais en dehors des heures de permanences.

Avis des PPA

Avis des PPA et projet de réponses par Le MO : voir dossier.

Concertation

- La liste des observations reçues en concertation est remise au CE
- Sont également remis pour info les courriers reçus après la clôture de la concertation (arrête du projet) et la liste des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Réception du public

- Grande salle mise à disposition
- Ordinateur fourni par la CAPB
- L'accès au cadastre par le CE sera organisé par la mairie

Divers :

- Le CE arrivera à la mairie pour sa première permanence à 8h30 pour prise en main de l'ordinateur et du logiciel cadastre
- En fin de la présente réunion, le CE vise le dossier papier
- Et se rendra au siège de la CAPB pour viser le registre d'enquête

La séance est levée à 16h30

JC Loste