

Département des Pyrénées Atlantiques

Communauté d'agglomération Pays Basque

Commune d'Ustaritz

Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



Enquête publique du 11 décembre 2023 au 10 janvier 2024
Commissaire enquêteur: Pascal CAZENAVE

Dossier N E23000089/64

TABLE DES MATIERES

RAPPORT

1	PRESENTATION GENERALE.....	1
1.1	PRÉSENTATION DE LA COMMUNE D’USTARITZ.	1
1.2	RAPPEL.	1
1.3	OBJET DE L’ENQUÊTE.	1
1.4	PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION.	1
1.4.1	MODIFICATION EN LIEN AU DEFERE PREFERORAL	1
1.4.2	MODIFICATION SANS LIEN AU DEFERE PREFERORAL.....	3
1.4.2.1	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT.....	3
1.4.2.2	MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	7
1.4.2.3	MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PLAN DE ZONAGE.	7
1.5	LE DOSSIER SOUMIS À L’ENQUÊTE.....	10
2	ORGANISATION DE L’ENQUETE.	10
2.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	10
2.2	L’ARRETE D’OUVERTURE D’ENQUETE.	11
2.3	VISITE DES LIEUX.....	11
2.4	PUBLICITE.....	11
3	DEROULEMENT DE L’ENQUETE.....	11
3.1	DUREE.....	11
3.2	PERMANENCE.....	11
3.3	DOSSIER ET REGISTRE.....	11
3.4	OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	11
3.5	CLOTURE DE L’ENQUETE.....	11
4	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	12
4.1	LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	12
4.2	CONTENU DES AVIS.....	12
4.2.1	OBSERVATIONS CONCERNANT LA REPONSE AU DEFERE.....	12
4.2.2	OBSERVATIONS CONCERNANT LA MODIFICATION.....	12
5	OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	13
5.1	OBSERVATIONS EN RAPPORT A LA MODIFICATION N°1.....	14
5.2	OBSERVATIONS SANS RAPPORT AVEC LA MODIFICATION N°1 :.....	17
6	LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.....	18

1 PRESENTATION GENERALE.

1.1 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE D'USTARITZ.



La commune d'Ustaritz, chef-lieu de canton, appartient à l'arrondissement de Bayonne, sous-préfecture du département.

Située à proximité de l'agglomération formée par les villes de Biarritz, Anglet et Bayonne (**B.A.B.**), d'une superficie de 33 Km² pour 7 476 habitants (Insee 2021) l'ancienne capitale de la province basque du Labour, apparaît comme une ancienne commune rurale en pleine mutation. et fait partie de la grande agglomération bayonnaise, ce qui conditionne entre autres son peuplement, le type d'habitat qui s'y développe et les flux de déplacements avec le **B.A.B.**

1.2 RAPPEL.

Aujourd'hui, la Commune d'Ustaritz adhère à la Communauté d'Agglomération Pays Basque créée en 2016.

Elle est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme adopté en 2005, révisé et approuvé à deux reprises par délibération du Conseil Municipal en 2013, puis plus récemment en 2020, **pour lequel un déferé préfectoral est actuellement en cours.**

Le territoire communal est :

- Couvert par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes approuvé le 6 février 2014.
- Concerné par un site Natura 2000 au titre de la Directive Habitat : La Nive (FR7200786).
- Concerné par les périmètres de protection du captage d'eau destinée à la consommation humaine de La Nive.
- Concerné par plusieurs périmètres de protection des monuments historiques.

Le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)** par débordement de la Nive et de ses principaux affluents a été approuvé le 10 mars 2022.

Une concertation préalable relative à la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ustaritz s'est déroulée du 15 juin 2023 au 16 août 2023.

1.3 OBJET DE L'ENQUÊTE.

Par décision du 4 mars 2021 Le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque engage la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ustaritz qui a principalement pour objet Les modifications:

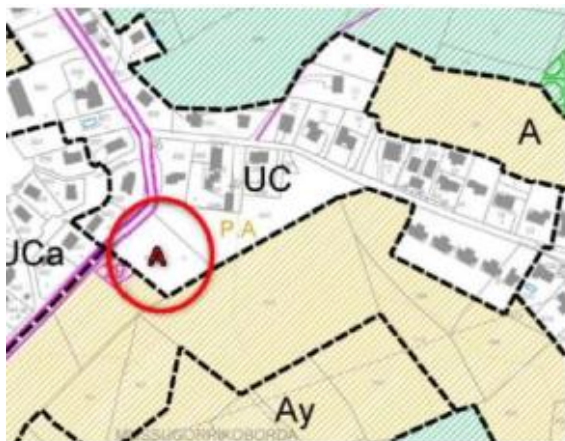
- ✓ En réponse au déferé préfectoral du 14 décembre 2020.
- ✓ Du plan de zonage.
- ✓ Des emplacements réservés.
- ✓ Du règlement écrit et des erreurs matérielles.

1.4 PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION.

1.4.1 MODIFICATION EN LIEN AU DEFERE PREFECTORAL

A – DEMANDE PREFECTORALE NON SUIVIE CLASSEMENT D'UNE ZONE UC EN A.

La parcelle BC 440 fait partie d'une propriété communale que cette dernière souhaite maintenir en zone UC en vue de réaliser des logements. La parcelle n'est pas exploitée et ne fait pas partie d'un ensemble agricole.



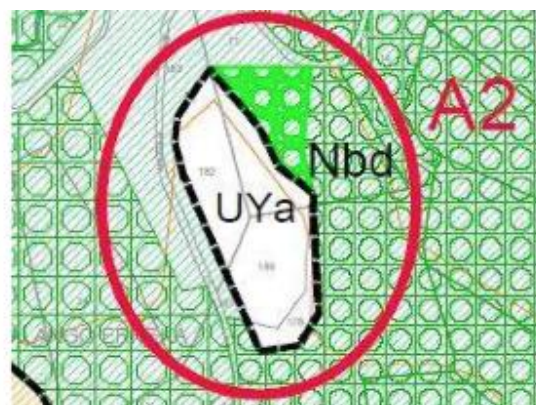
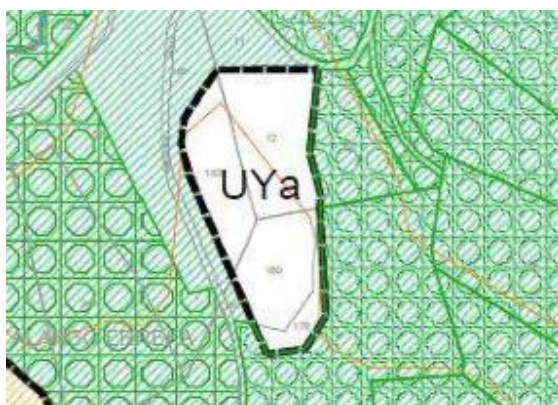
A1 – DECLASSEMENT DE LA ZONE 2AUy EN A.

En limite avec Arcangues, compte tenu des enjeux environnementaux et des orientations du Scot dans son DOO, les parcelles BI 18-41-104-106 sont déclassée de la zone 2AUy en zone A.



A2 – DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DU SECTEUR UYA EN NBD + EBC.

La partie Nord de la zone est versée en zone Nbd et une trame d'EBC est apposée sur ce secteur. Le zonage UYa est maintenu uniquement sur la partie existante.



AJOUT AU REGLEMENT ECRIT ET OAP.

Il s'agit d'apporter une précision concernant les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs couverts par des OAP afin d'éviter les risques de pollution du milieu récepteur.

La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.

1.4.2 MODIFICATION SANS LIEN AU DEFERE PREFECTORAL

1.4.2.1 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT.

ZONE N

D3 – MODIFICATION DU SECTEUR NS (SPORT) EN ZONE N ET EN SECTEUR NST (ACTIVITE SPORTIVE TENNIS).

La commune souhaite construire des courts de tennis couverts à proximité des courts de tennis existants dans le secteur des activités de sports.

B3 – -ARTICLE 2 ZONE N – CREATION DU SECTEUR NST (TENNIS).

Article N2 :

Ajout dans le tableau résumé et dans les listes qui excluent ce secteur des extensions et annexes aux habitations,

Le secteur Nst est spécifié **sans emprise au sol** (articles 2 et 9)

Hauteur maximale fixée à 10m (N10)

Article 9

2. en secteur Ns, l'emprise au sol est limitée à 20m² pour sport et loisirs et 50m² pour équipements collectifs et d'intérêt général, **en secteur Nst il n'est pas fixé d'emprise au sol**

Article 10

6. en secteurs Ns, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder 3,00 mètres au faitage, **en secteur Nst la hauteur maximale est fixée à 10m**

D16 – CREATION D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION ET D'UNE PROTECTION AU TITRE DU L151-19 OU 23 DU CODE DE L'URBANISME.

La grange, objet de ce changement est sur une parcelle qui se situe le long de l'axe routier principal le long duquel s'exerce de nombreuses activités. Sa restauration est proposée afin d'y accueillir un restaurant. La zone est classée en N et se situe en contre haut de la route départementale. L'accès est possible depuis la RD.

B2 – ARTICLE 1 ZONE N – AJOUT D'UNE TRAME EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23.

Dans les éléments du paysage marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes les occupations du sol sont interdites.

B4 – ARTICLE 2 ZONE N – AJOUT DE LA POSSIBILITE D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.

Le changement de destination de bâtiment identifié sur le document graphique (article L151-11-1-2° du code de l'urbanisme) (rond et numéro) du plan de zonage,

sous réserve que :

- le changement ne compromette pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site
- les modifications apportées respectent les principales caractéristiques architecturales du bâtiment

Liste de changement de destination repéré sur le plan de zonage en zone Agricole

N° plan de zonage	Section cadastrale	n° section	Destination	Zonage PLU
1	AR	0002	Commerce (Restaurant)	N

Les stationnements nécessaires à l'activité objet du changement de destination sont autorisés.

ZONE A

B1 – ARTICLE 1 ZONE A – MODIFICATION PAR RAPPORT AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS.

Les affouillements et les exhaussements de sols, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la construction des édifices agricoles autorisés ou à la gestion hydraulique **ou à l'exploitation agricole.**

B15 - ARTICLE 7 ZONE A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les extensions et annexes des habitations existantes peuvent s'implanter :

- **en limite ou**
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **$L > H - 3m$.**

ZONE UE

B9 – ARTICLE 11 ZONE UE : CONSTRUCTIONS NOUVELLES : COUVERTURES – ANNEXES

Article 11: **Couverture**

~~Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.~~

Les pentes de toits en tuiles canal ou assimilées, ~~sur le bâtiment principal~~ doivent être comprises entre 30 et 40%;

Dans ce cas, les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

B11 – ARTICLE 11 ZONE UE – MODIFICATION PAR RAPPORT AUX ANNEXES ET BATI D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Article UE11:

- LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : à l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et à l'exception du bâti d'intérêt collectif et les services publics

ZONES DIVERSES

D17 – RETABLISSEMENT ANNEXES 1 ET 2 (ELEMENTS DE PATRIMOINE D'INTERET).

La commune souhaite rétablir les annexes 1 et 2 du PLU antérieur comportant

- ✓ Annexe 1 : la liste des éléments du patrimoine d'intérêt local recensés
- ✓ Annexe 2 ; les prescriptions en matière de restauration des immeubles protégés

B16 – - ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, UC, UE, A ET N – RETABLISSEMENT ANNEXES 1 ET 2 (ELEMENTS DE PATRIMOINE D'INTERET)

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. A l'occasion de restauration ou de ravalement de façade, les prescriptions édictées en annexe 2 du règlement devront être respectées. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

B5 – ARTICLE 10 TOUTES ZONES SAUF UY, 2AU (NON REGLEMENTEE), A ET N – LIMITATION DE LA HAUTEUR DES ANNEXES

Article 10: Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de 3m50 au faitage

B10 – ARTICLE 11 TOUTES ZONES SAUF UY / 2AU (NON REGLEMENTEE) A ET N (REDACTION DIFFERENTE) : CLOTURES

~~Les clôtures le long des voies : on dehors des murs pleins, est interdit l'installation de panneaux d'aspect bois plein, tressé, bâche et tout autre matériau destiné à masquer la vue~~

~~Aspect des clôtures : Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :~~

- ~~• murs pleins enduits~~
- ~~• clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,~~
- ~~• murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.~~

~~Sur les rues dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.~~

~~La clôture de type "mur bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.~~

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- clôtures en limites séparatives :

- Clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, ou
- Mur plein enduit couleur blanc

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

- murs pleins enduits couleur blanc
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut n'excédera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Seront interdits les clôtures plastiques, les clôturés de type brandes et canisses, les palissades en bois plein, tressé, les préfabriqués bétons et tout autre matériau destiné à masquer la vue.

B6 – ARTICLE 11 TOUTES ZONES SAUF 2AU (NON REGLEMENTEE) – PRECISIONS SUR LES APPAREILS (CLIMATISATION, EXTRACTEURS)

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, ~~est interdite~~ **devra être dissimulée et intégrée à la façade**. L'installation pourra être refusée ~~en toiture~~ si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

B7 – ARTICLE 11 TOUTES ZONES SAUF 2AU (NON REGLEMENTEE) AJOUT D'UNE REGLE D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS

Article 11 :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

B8 – ARTICLE 11 ZONES UA, UB, UC ET UE – VOCABULAIRE.

Article 11:

- 1- **LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (type basque, neo basque, maisons de maitre)**
- 2- **LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES et existantes hors celles repérées au titre de l'article L151-19 du CU :à l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol**

B9 BIS – ARTICLE 11 TOUTES ZONES SAUF UE / 2AU (NON REGLEMENTEE), A ET N (REDACTION DIFFERENTE) – CONSTRUCTIONS NOUVELLES : COUVERTURES – ANNEXES.

Article 11: Couverture

Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.

Les pentes de toits en tuiles canal ou assimilées, sur le bâtiment principal doivent être comprises entre 30 et 40%;

Dans ce cas, les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. *Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.*

Toutes zones excepté UE-UY et 2AU

Annexes (compris moins de 20m²)

Les pentes de toits seront comprises entre 10 et 30%

B12 – ARTICLE 10 ZONE UY : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EN SECTEUR UYC.

Article 10: Hauteur maximale des constructions,

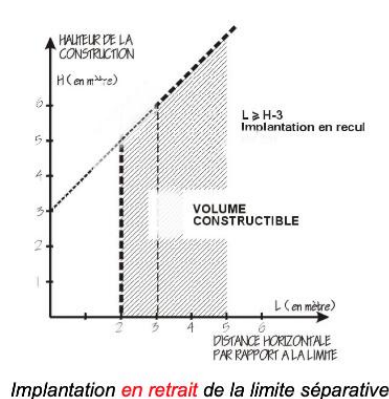
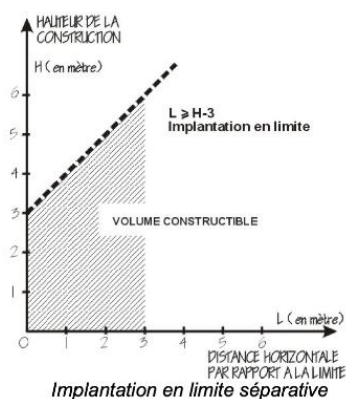
En secteur UYc, une hauteur de 2m supplémentaire est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment concerné pour permettre le stockage des marchandises, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la totalité du bâtiment.

B13 – ARTICLE 13 ZONE UY : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement

La superficie des espaces libres représente au moins 25%, **en secteur UYc à 20%**, de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

B14 – ARTICLE 7 ZONE UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES – ERREUR MATERIELLE.



B17 – ARTICLE 13 DES ZONES UB, UC, UE ET 1AU – REMPLACER LE TERME « PERMEABLE » PAR « PLEINE TERRE »

Article 13

La superficie des espaces **perméables de pleine terre**

B18 – ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, UC, UE, 1AU – AJOUTE EN A ET N – PERMETTRE DES SYSTEMES DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE OU D'ELECTRICITE SOLAIRE SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET EN SUPERPOSITION DU TOIT.

Article 11 : existant et neuf :

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. *Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut*

1.4.2.2 MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES.

C1 – EMPLACEMENT RESERVE ER24 – EXTENSION DU CIMETIERE.

L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière est réduit à une bande de 6m de profondeur. Le terrain concerné est maintenu en zone UE et le reste du terrain est versé en zone UC pour une vocation de logements.

D9 – MODIFICATION ZONE UE EN ZONE UC

Le reste du terrain de la réduction de la bande du cimetière est versé en zone UC pour une vocation de logements.

C2 – EMPLACEMENT RESERVE ER71 (A CREER) – CREATION D'UN CHEMINEMENT DOUX.

L'emplacement réservé est destiné à un cheminement doux est ajouté sur le plan de zonage.

D10 – AJOUT D'ESPACE BOISE CLASSE – SECTEUR HIRIBEHERE

En lien avec la création d'un emplacement réservé pour cheminement doux, la commune complète et augmente les protections au titre des Espaces boisés Classés sur ce site

C3 – EMPLACEMENT RESERVE ER31 – MODIFICATION DU TRACE DE VOIRIE.

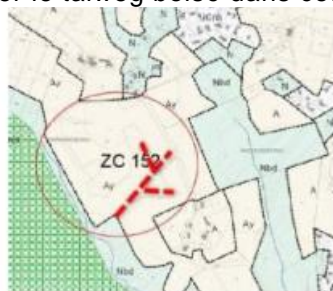
La commune souhaite décaler le tracé vers le Nord et vers l'Ouest.



1.4.2.3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PLAN DE ZONAGE.

D1 – AJOUT ESPACE BOISE CLASSE : SECTEUR ETXEHANDIKOBORDA.

La commune souhaite protéger le talweg boisé dans cette zone A secteur Ay.



D2 – MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UY ACTIVITEECONOMIQUE.

La commune souhaite pérenniser les activités économiques et commerciales en particulier le long de l'axe de la route principale autour de laquelle se situent de nombreuses activités de ce type.



D4 – MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UE.

Il s'agit d'identifier le gymnase et son terrain attenant pour le préserver en zone d'équipement, en lien avec celle située au Nord.



D5 – MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UE.

La parcelle objet de l'emplacement réservé est versée en zone UE afin de pérenniser cette vocation.



D6 – MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UYC.

Les parcelles se situent sur un îlot bordé de voiries de dessertes.



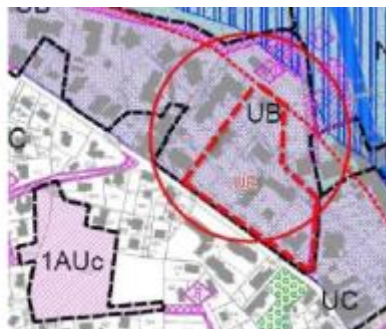
D7 – MODIFICATION ZONES UA ET UB EN ZONE UE

Il s'agit de réaliser une unité de cet ensemble dédié à l'éducation avec un zonage adapté qui pérennise cette destination.



D8 – MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UE.

Dans ce quartier, plusieurs bâtiments sont concernés et abritent des professions telles que notaire, pizzeria, pharmacie, médecin, architecte, agence immobilière. Il est souhaité pérenniser ces activités de service dans ce quartier de la commune.



D11 – MODIFICATION ZONE UY EN SECTEUR UYA – ERREUR MATERIELLE.

Il s'agit d'une erreur matérielle dans la mesure où les secteurs d'activités non desservis par l'assainissement collectif sont classés en UYa.



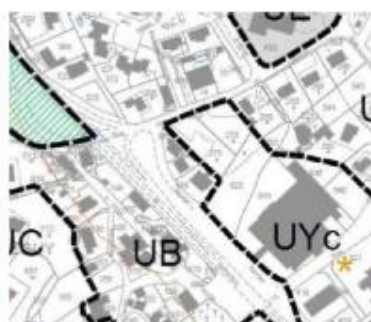
D12 – MODIFICATION ZONE UC EN ZONE NY.

L'entreprise ne se trouve pas dans son intégralité dans une zone d'activité économique. Une partie des bâtiments se situent en zone UC. Modification visant à conforter cette activité économique.



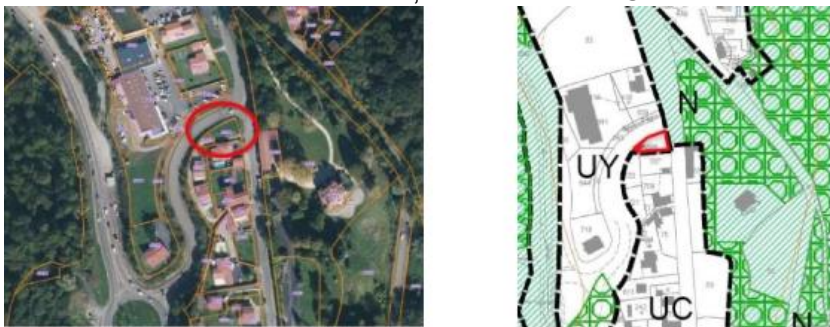
D14 – MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UYC.

La commune souhaite pérenniser les activités économiques et commerciales en particulier le long de l'axe de la route principale autour de laquelle se situent de nombreuses activités de ce type. Ces parcelles font partie du projet de construction du nouveau Super U.



D15 – MODIFICATION ZONE UY EN ZONE UC.

La commune souhaite rectifier le zonage en portant en zone UC la parcelle située dans l'ilot constitué par les maisons d'habitations existantes, initialement en UY.

**D13 – MODIFICATION SECTEUR UYD EN SECTEUR UYA – ERREUR MATERIELLE.**

Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et l'indice « d » n'existe pas il s'agit d'une faute de frappe il faut lire « a ».

MISE A JOUR SUITE A APPROBATION DU PPRI DU 10/03/2022

Le plan de zonage et le plan des servitudes sont mis à jour.

1.5 LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE.

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public était constitué des pièces et des documents suivants :

Dossier administratif M1:

- ✓ Extrait du registre des arrêtés du président.
- ✓ Extrait du registre des décisions du président.
- ✓ Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire.
- ✓ Notification du dossier aux personnes publiques et organismes associés.

01 Rapport de présentation:

- A - Eléments de contexte réglementaire.
- B - Résumé non technique.
- C - Exposé des motifs des changements apportés au PLU.
- D - Méthodes utilisées pour l'évaluation environnementale.
- E - Etat initial de l'environnement.
- F - Analyse des incidences sur l'environnement et présentation des mesures.
- G - Indicateurs de suivi.
- H - Compatibilité avec les plans, schémas et programmes.

02 OAP.04-Ustaritz_MODIF01-PLU-REGLEMENT.05 Annexes cartographiques.

- 5 A Zonage 1/10 000.
- 5 B Zonage 1/5000 Nord & Sud.
- 5 C Emplacement Réserve-1/5000 Nord & Sud.
- 6-1A Servitudes-1/10000.

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.**2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

La décision N° E23000089/64 du 27 Octobre 2023 désigne Mr. Pascal CAZENAVE en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la Modification N° 1 du PLU de la commune de Ustaritz.

2.2 L'ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE.

Par décision du Président du 4 mars 2021, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a engagé la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ustaritz.

2.3 VISITE DES LIEUX.

Le 5 Décembre 2023 à 14H30 une rencontre à la mairie de Ustaritz a été organisée en présence, de Mr Bruno CARRERE le maire, de Mr Mikel GOYHENECHÉ son 1er adjoint de Mr LARQUET chef de projet de la Communauté d'agglomération Pays Basque et du service technique afin de définir les modalités du déroulement de l'enquête publique. Une visite des lieux a été faite à l'issue.

2.4 PUBLICITE.

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie d'Ustaritz ainsi que sur la commune et publié dans deux journaux régionaux :

« Sud Ouest » et « La République » Mercredi 22 Novembre et Vendredi 15 Décembre 2023

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

3.1 DUREE.

L'enquête publique s'est déroulée du Lundi 11 décembre 2023 à partir de 09h30 jusqu'au Mercredi 10 janvier 2024 à 17h. Soit pendant 31 jours consécutifs

3.2 PERMANENCE.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en mairie d'Ustaritz, les jours et horaires suivants:

- Lundi 11 décembre 2023 de 09h30 à 11h30.
- Mercredi 20 décembre 2023 de 14h à 17 heures.
- Jeudi 28 décembre 2023 de 14h30 à 16 h30.
- Mercredi 10 janvier 2024 de 15h à 17 heures.

3.3 DOSSIER ET REGISTRE.

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public en Mairie d'Ustaritz durant toute la durée de l'enquête publique.

Un registre dématérialisé a été également ouvert à l'adresse :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4972/>

Le public pouvait également déposer ses observations par courriel à l'adresse:

Ustaritz2023@gmail.com

3.4 OBSERVATIONS RECUEILLIES.

Concernant le dossier dématérialisé :

- 437 visiteurs uniques ont consulté le site web
- 1 visiteur a déposé une contribution contenant 13 observations.
- 1 courriel a été envoyé

Concernant les permanences :

- 17 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur
- 9 personnes ont apposé une observation sur le registre d'enquête publique.
- 3 Observations écrites apposées par La Mairie d'Ustaritz

Soit au total :

- 27 Observations ont été recueillies.

3.5 CLOTURE DE L'ENQUETE.

L'enquête publique s'est achevée le Mercredi 10 janvier 2024 à 17H, le registre a été clôturé à l'issue ;

4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

4.1 LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

Le présent projet a notifié par courriers à Mr le Préfet des Pyrénées atlantiques et aux diverses Personnes Publiques Associées :

- ✓ Monsieur le Sous-préfet.
- ✓ Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.
- ✓ La Commission de Préservation Des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- ✓ Monsieur le Président du Syndicat des mobilités Pays-Basque Adour.
- ✓ Monsieur le Président du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine.
- ✓ Monsieur le Président du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques.
- ✓ Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Aquitaine.
- ✓ Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque.
- ✓ Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pyrénées Atlantiques.
- ✓ Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques.
- ✓ Monsieur le Directeur de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.
- ✓ Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Pays Basque et du Seignanx.
- ✓ L'autorité environnementale (MRAE).
- ✓ La Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière de PLH.
- ✓ La commune d'Ustaritz.

Ont fait connaître leur avis :

- ✓ Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.
- ✓ Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Pays Basque et du Seignanx.
- ✓ La Commission de Préservation Des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- ✓ Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Aquitaine.
- ✓ La Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière de PLH.
- ✓ L'autorité environnementale (MRAE).

4.2 CONTENU DES AVIS

Les avis recueillis sont tous favorables à l'exception de CRPF :

« Le classement EBC, utilisé de manière trop systématique, complexifie les actes de gestion durable des forêts. »

4.2.1 OBSERVATIONS CONCERNANT LA REPONSE AU DEFERE

La DDTM

A noté le maintien de la parcelle BC 440 en zone UC du PLU considérant la desserte en équipements et la proximité des services qui permettra la programmation de 100 % de logements sociaux dans un espace urbain. A ce titre, ce secteur fera l'objet d'une règle de mixité sociale spécifique (emplacement réservé 100 % logements sociaux, par exemple).

Concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones 1 AU, celle-ci semble répondre à la demande formulée dans le déféré, elle gagnerait à être plus explicite : **« En cas d'atteinte à la salubrité publique, le projet pourra être refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme : les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la capacité du système d'assainissement collectif à traiter les effluents issus des nouveaux raccordements. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone ».**

4.2.2 OBSERVATIONS CONCERNANT LA MODIFICATION.

La MRAe

Recommande de compléter le résumé non technique en reprenant notamment les évolutions apportées au PLU par le projet de modification et en ajoutant des cartographies et des illustrations pour permettre un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier

Communauté d'Agglomération Pays Basque

L'importance de soigner la qualité de l'insertion des projets commerciaux dans le tissu urbain existant le long de la départementale.

Syndicat Mixte du SCOT du Pays Basque et du Seignanx

Rechercher la meilleure intégration fonctionnelle et paysagère du projet au regard des quartiers environnants et de la proximité de la RD932 (traitement des façades, continuités des espaces publics...)

Promouvoir, autant que possible, la diversité des fonctions urbaines sur ce site

Assurer la bonne accessibilité du secteur y compris depuis les secteurs résidentiels limitrophes (continuité des cheminements piétons et cyclables...)

Être exigeant quant à la qualité du bâti qui sera produit pour optimiser les ressources mobilisées pour ce projet et limiter dans la durée les consommations énergétiques du bâti (architecture mais aussi conception, insertion paysagère, matériaux utilisés, capacités d'évolution du bâti, production d'énergies renouvelables...)

Minimiser l'artificialisation des sols, voire désimperméabiliser certains espaces, pour envisager une végétalisation favorable à l'intégration qualitative du site dans son environnement.

Permettre le confortement d'une offre de proximité susceptible d'améliorer la qualité de vie des habitants du secteur.

Projet D16 – CREATION D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.**La MRAe**

Recommande de compléter le rapport par les éléments montrant L'intérêt patrimonial du bâtiment a été indiqué au titre d'une étude l'intérêt patrimonial du bâtiment.

Recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale et de réinterroger, le cas échéant, le changement de destination du bâtiment présentant des enjeux environnementaux significatif.

DDTM

Si l'évaluation environnementale menée conduit à des mesures de protection de la flore et du patrimoine bâti, des éléments complémentaires permettant de garantir la sécurité de l'accès et de gestion du stationnement doivent être apportés.

5 OBSERVATIONS DU PUBLIC.

2 types d'observations se sont dégagés :

EN RAPPORT A LA MODIFICATION N°1.

Les observations concernent l'ensemble des modifications abordées.

Le projet **C2 – EMPLACEMENT RESERVE ER71 CREATION D'UN CHEMINEMENT DOUX** a recueilli le plus de réactions.

SANS RAPPORT AVEC LA MODIFICATION N°1.

Bien que l'ensemble des démarches ne concerne pas l'objet de cette enquête publique, toutes les personnes ont été renseignées et invitées à se rapprocher des services d'urbanisme de la mairie, afin d'obtenir les réponses les plus adaptées à leurs questionnements.

Les observations du public sont regroupées par thème

La réponse de la collectivité figure à la suite

Les commentaires éventuels du commissaire enquêteur à la fin

Du fait du nombre d'observation un résumé de leur contenu a été fait pour une meilleure lisibilité du rapport en sachant que l'intégralité des observations est consultable dans le Procès verbal de synthèse joint en annexe.

5.1 OBSERVATIONS EN RAPPORT A LA MODIFICATION N°1.

A DEMANDE PREFECTORALE NON SUIVIE CLASSEMENT D'UNE ZONE UC EN A.

Mme ORY Lalie :

Qu'est-il prévu pour compenser la perte de ces terres naturelles, sur lesquels sont présents des arbres ? Seront-ils transplantés, préservés est-il envisagé de faire appel à des techniques écologiques innovantes ?

« Point ne faisant pas partie du projet de modification. Cependant, les arbres présents en fond de parc pourront être conservés lors de l'aménagement du terrain. Concernant les techniques de construction, le projet n'étant pas dans sa phase opérationnelle, la collectivité ne peut apporter plus de précisions. »

B10 - ARTICLE 11 TOUTES ZONES SAUF UY / 2AU (NON REGLEMENTEE) ET A ET N (REDACTION DIFFERENTE) : CLOTURES.

Mme ORY Lalie :

Les séparations en "dur" (type murs) ont un impact négatif sur la circulation et la bonne santé de la petite faune.

« Les murs de clôture étaient déjà autorisés. La modification vient uniquement harmoniser la rédaction de la règles entre les zones du PLU et faire la distinction entre les clôtures sur l'espace public et sur les limites séparatives. »

B13 - ARTICLE 13 ZONE UY : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Mme ORY Lalie :

En quoi la réduction de 5% vient-elle vraiment favoriser l'activité économique ? A quels besoins précis répond cette réduction? Je m'oppose à la réduction de ce pourcentage, et propose d'ajouter la notion de pleine terre à la place d'espaces libres, d'ajouter des critères de désimperméabilisation progressive des zones d'activité.

« La modification du pourcentage d'espaces libres concerne une surface restreinte du PLU, se cantonnant uniquement à la zone UYc concernant principalement l'emplacement du supermarché qui est un projet structurant et positif pour la commune et le dynamisme du bourg. De plus, il n'est pas proposé de supprimer entièrement l'obligation mais d'abaisser légèrement le seuil. Cet abaissement pourra s'accompagner d'une règle de perméabilité des surfaces de stationnement (type evergreen). »

Mme ELISSONDO gérante du Super U accompagnée de Mr DEPORTE Architecte :

Ce nouveau pourcentage est bien supérieur aux espaces verts existants (10%). Cette contrainte empêchera le réaménagement du centre commercial qui nécessite d'être mieux équipé. L'amélioration que nous projetons est de 14% d'espaces verts (au lieu de 10% existant) et de 6% supplémentaires en espaces perméables créés ; soit 20% au total.

Cela pourrait se faire par l'intégration des espaces perméables (stationnement inclus) dans le calcul de 20% d'espaces libres.

ELEMENT NOUVEAU APPARAISSANT LE DERNIER JOUR DE L'ENQUETE:

Mairie d'Ustaritz :

La faisabilité du projet ne pourrait être assurée autrement que par la sécurisation de son accès, fortement accidentogène, qui doit être réorganisé en giratoire à cinq entrées/sorties, en lieu et place de l'intersection actuelle entre Bazter karrika et la rue des Vicomtes du Labour.

Le conseil départemental 64 a donc travaillé sur un premier projet d'implantation mais ce scénario ne peut être appliqué pour des raisons d'altimétrie et de présence de conduite de gaz

Nous nous sommes entendus ce jour pour un décalage de l'infrastructure de quelques mètres vers l'est, empiétant ainsi sur le terrain d'assiette du projet de centre commercial.

De ce fait, l'économie générale dudit projet s'en trouve substantiellement modifiée, plus particulièrement sur la question des espaces libres.

Aussi, nous vous informons à ce stade que le maître d'œuvre en charge du projet retravaille la répartition des espaces dits libres sur l'ensemble de la parcelle, pour le rendre compatible avec l'article UY13.

« La collectivité est favorable à cette demande. La définition des espaces libres sera précisée dans les dispositions générales et la règle pourra être modifiée comme ceci : »

ARTICLE UY 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement :

La superficie des espaces libres représente au moins 25%, **en secteur UYc à 20%**, de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert **sauf en secteur UYc où ce pourcentage sera traité avec un minimum de 10% d'espace vert.**

DISPOSITIONS GENERALES

7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECOULEMENT

7-1-La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, **places de stationnement perméables**, etc. .

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

C1 – EMPLACEMENT RESERVE ER24 – EXTENSION DU CIMETIERE.

Mme ORY Lalie :

Propose que soient engagés des travaux de renaturation du cimetière et des parkings environnants, à travers une désimperméabilisation et plantation d'arbres et végétation stratifiée.

Pourquoi le cimetière et plusieurs zones autour sont en UE alors qu'il s'agit d'espaces naturels ?

« La réduction de l'emplacement réservé résulte d'une étude menée par la commune qui a quantifié les besoins en extension du cimetière. De ce fait, l'extension est calibrée sur les besoins afin d'éviter une artificialisation inutile ou démesurée. La réflexion de l'aménagement du cimetière s'accompagnera d'une réflexion de végétalisation.

La zone UE correspond et matérialise l'emplacement des équipements publics sur la commune. Un cimetière est bien un équipement public et non un espace naturel. ».

C2 – EMPLACEMENT RESERVE ER71 (A CREER) – CREATION D'UN CHEMINEMENT DOUX.

Mr EBRARD Eugenio propriétaire des parcelles concernées :

S'oppose au projet et s'interroge sur la qualité de l'expertise environnementale effectuée ainsi que sur la nécessité de ce projet alors que des alternatives à ce chemin existent déjà.

Mr & Mme LAFOURCADE Sylvain propriétaires de la parcelle AE 774 :

Souhaitent une réévaluation effective de la Faune et la flore qui selon leurs observations serait bien plus exhaustive, s'inquiètent sur la préservation de cette zone humide où de nombreuses sources sont présente et déclarent que d'autres alternatives à ce chemin existent déjà et offrirait des parcours moins invasif offrant une meilleure sécurité.

Au travers d'une pétition ils ont recueillis 15 signatures (autres noms que cité dans ce procès verbal) provenant du voisinage qui s'opposent à ce projet.

Mme VASSEUR Monique voisine du projet :

S'étonne de ce choix alors que d'autres alternatives existe déjà autour de l'impasse Arkia et qui éviterai de dénaturer un secteur difficile, truffé de sources avec des glissements de terrain et dans lequel vie toute une faune sauvage et l'écureuil roux espèces protégée.

Mme ORY Lalie :

S'oppose à la création d'une emprise à travers ce petit bois.

« La commune accepte de supprimer cet emplacement réservé. ».

C3 – EMPLACEMENT RESERVE ER31 – MODIFICATION DU TRACE DE VOIRIE.

Mme ORY Lalie :

Pourquoi tous ces champs sont en UE alors qu'il s'agit de champs, qui devraient donc être classés en A?

« Par rapport au PLU approuvé en 2020, il n'y a pas de changement dans l'intention de la constructibilité de ce secteur. Il s'agit uniquement d'un déplacement de la voirie afin de permettre un aménagement plu cohérent.

Au vu de l'accroissement de la population, cette zone UE est destinée à la réalisation nécessaire d'équipements à vocation principalement lié au pôle éducatif et pédagogique, et aux logements mixtes conventionnés.».

D3 MODIFICATION DU SECTEUR NS (SPORT) EN ZONE N ET EN SECTEUR NST (ACTIVITE SPORTIVE TENNIS).

Mme ORY Lalie :

Je m'oppose à la création de l'espace Nst, et demande que l'intégralité de la parcelle soit classée N ou A. Je m'oppose plus particulièrement à l'artificialisation de terres naturelles pour des projets sportifs.

« Le projet de tennis couvert est maintenu. Son aménagement tiendra compte des enjeux environnementaux afin de les éviter.

Comme précisé dans l'avis de l'autorité environnementale, le PLU modifié prévoit que les milieux naturels à enjeux soient classés en zone naturelle N et de créer un secteur Nst en zone N délimité en dehors des milieux sensibles et du périmètre du PPRi. ».

D5 – Modification zone UB en zone UE.

Mme ORY Lalie :

Qu'advient-il des arbres présents sur la parcelle ? Quelle protection est prévue ?

« La parcelle comporte un logement qui sera transformé en équipement public et le reste de la parcelle en espace public, ce qui laisse présager du maintien des arbres.».

D6 – Modification zone UB en zone UYc.

Mme ORY Lalie :

La destination économique de ce lieu pourrait-elle être spécifiée ?

Je propose également qu'un critère fort soit ajouté pour limiter au maximum l'artificialisation de la parcelle, à travers un coefficient ambitieux de pleine terre.

« La vocation économique ne peut à l'heure actuelle être spécifiée. La maison existante se situe au cœur d'un espace économique et la vocation à destination de logement ne paraît pas raisonnable compte tenu du développement de ce secteur et des nuisances dont la circulation routière.

De plus, l'artificialisation sera limitée avec la règle d'espaces libres obligatoire.».

D9 – MODIFICATION ZONE UE EN ZONE UC.

Mme ORY Lalie :

Je m'oppose à ce que le champ soit classé en UC. Je demande qu'il soit classé en A.

« La faible surface que représente ce terrain (environ 2400 m²) permet difficilement l'implantation d'une activité agricole.

L'extension prévue du cimetière aurait davantage impacté l'environnement, du fait du règlement de la zone UE moins protecteur que celui de la zone UC, par exemple sur l'imperméabilisation des sols (pas de règle en UE, 35% en UC).».

D10 – Ajout d'Espace Boisé Classé – secteur Hiribehere.

Mr & Mme LAFOURCADE Sylvain propriétaires de la parcelle AE 774 :

Demandent le classement en EBC de leur parcelle, afin de contribuer à cette continuité de fonctionnalité écologique comme le suggéré le rapport de présentation.

« La parcelle AE 774 est concernée par la création d'un EBC dans le projet de modification.».

- D12 – Modification zone UC en zone Ny :

Mme ORY Lalie :

Pourquoi classer la zone économique en zone Ny alors qu'elle pourrait être une zone UE conformément aux autres zones économiques de la ville vue dans d'autres points du PLU ?

« La zone restera en zone UC du fait de la cessation d'activité de l'entreprise. Cela permettra de créer du logement ou autres destinations autorisées en zone UC sans consommer du foncier avec la restructuration du bâti existant.».

Mairie D'Ustaritz :

La commune souhaite annuler cette modification et désire maintenir le zonage actuel UC car l'entreprise pressentie a cessé son activité.

« Avis favorable de la collectivité. ».

- D14 – Modification zone UB en zone UYc**Mme ORY Lalie :**

L'artificialisation qu'entraîne ce supermarché est déjà extrêmement importante. La priorité est à une désartificialisation du parking.

« Les maisons ont été démolies et cet espace rentre dans le projet du supermarché. ».

- D15 – Modification zone UY en zone UC.**Mme ORY Lalie :**

Rappelle que ce terrain est techniquement un terrain agricole, avec une terre agricole. La "rectification" invoquée ici n'est n'y de le mettre en UY ni en UC mais bien en N ou A.

« Il s'agit d'adapter le zonage à la réalité du terrain suite à la construction récente de plusieurs maisons. Un zonage N ou A sur cette parcelle ne peut être soutenu du fait de son emplacement et de ses caractéristiques. ».

Mr OLAZCUAGA Claude :

Approuve le passage de la zone UY en zone UC de ses parcelles 598-601 qui à l'époque de son achat était déjà en zone UC.

« Dont acte. ».

DEMANDE D'AJOUT A LA MODIFICATION N°1.**Mairie D'Ustaritz :**

La commune souhaite diminuer la surface des annexes à 12 m² au lieu de 20 m² pour les points B8, B9bis, B11 pour les zones UA, UB, UC, 1AU, A et N.

Afin de préserver la forme architecturale traditionnelle tout en permettant des architectures plus variées pour des constructions de petites surfaces inférieures à 12m².

« Avis favorable de la collectivité car cela va dans le sens de la qualité architecturale ».

« Cette demande d'ajout concernant le règlement de la commune intervient en cour d'enquête, elle ne figure dans aucunes des pièces du dossier soumis à la consultation du public. Elle ne peut être prise en considération dans ce dossier. »

5.2 OBSERVATIONS SANS RAPPORT AVEC LA MODIFICATION N°1 :**Mme TREVILLE Andréa :**

Souhaite construire sur la parcelle numéro 115, mais la réserve N° 26 nous bloque pour débiter notre projet.

« Il s'agit d'une mise à jour des emplacements réservés. L'emplacement réservé n°26 sera supprimé car la cession de terrain a été effectuée. L'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être. ».

Mme LASTIRE Nicole :

Souhaite la levée de l'emplacement réservé N°52 sur ses parcelles AC48 / AC 310.

« L'ER 52 fait la continuité avec les aménagements de voiries existants dont l'arrêt bus pour assurer la sécurité. ».

Mr MAINGUYAGUE Yvan :

Propriétaire de la parcelle BH 410 souhaite de cette parcelle devienne constructible.

Mr GOROSTIAGUE Jean-Bernard :

Sollicite pour lui et sa famille le changement de destination d'UY en UC des parcelles suivantes : AE58/ AE435/ AE607/ AE436/ AE437 / AE441/ AE442/ AE438 / AE443/ AE439/ AE444/ AE269.

Mme LABEGUERIE Aihena :

Souhaite que la parcelle AE 0084 classe UY devienne constructible.

Mr MOISSON :

Sollicite, que la parcelle BI 107 soit en portée en zone constructible, une partie étant déjà construite (permis du 19/12/2005 n°6454705K1059).

« Ne rentre pas dans le cadre d'une procédure de modification. ».

6 LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.

Le procès verbal de synthèse a été transmis à la Communauté d'Agglomération Pays Basque le Mardi 16 Janvier 2024 et a fait l'objet d'un mémoire en retour le 26 Janvier 2024.

Département des Pyrénées Atlantiques

Communauté d'agglomération Pays Basque

Commune d'Ustaritz

Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



Enquête publique du 11 décembre 2023 au 10 janvier 2024
Commissaire enquêteur : Pascal CAZENAVE

Dossier N E23000089/64

TABLE DES MATIERES

CONCLUSION

1	RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DOSSIER.	1
1.1	LE CONTEXTE.	1
1.2	LES ENJEUX.	1
1.3	LE PROJET.	1
1.3.1	LE VOLET ECONOMIQUE.....	1
1.3.2	LE VOLET SOCIAL.	2
1.3.3	LE VOLET ENVIRONNEMENTAL.	2
1.3.4	LE VOLET ARCHITECTURAL.	2
2	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.	2
3	AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.	6
4	ANNEXES	
	PROCES VERBAL DE SYNTHESE	
	MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	
5	PIECES JOINTES	
	LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE	
	PARUTIONS DANS LA PRESSE	

1 RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DOSSIER.

1.1 LE CONTEXTE.

La commune a engagé la procédure de modification N°1 de son Plan Local d'Urbanisme qui a été révisé et adopté en 2020, dans laquelle:

- ✓ la commune tente de répondre à un déféré préfectoral qui est actuellement en cours.
- ✓ Permettre à de nouveaux projets de voir le jour.

La partie conclusion et avis ne concerne que les modifications qui n'ont aucun lien avec le déféré préfectoral en cours.

1.2 LES ENJEUX.

Située en périphérie du **B.A.B** et soucieuse de ne pas devenir une ville dortoir, la commune s'évertue de réorganiser de manière proactive son espace économique, social, naturel et architectural.

1.3 LE PROJET.

1.3.1 LE VOLET ECONOMIQUE.

La commune agit :

Par des réaménagements de voirie et de zonage afin d'encadrer la modernisation du Super U et de ses commerces en :

- Affectant les parcelles 448-864-865 de la zone UB en zone UYc pour permettre l'agrandissement du parking et un accès mieux sécurisé à ce dernier.

D14 – MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UYC.

- Faisant évoluer le règlement en abaissant le seuil de la superficie des espaces libres des zones UYc à 20% dont 10% d'espaces vert.

B13 - ARTICLE 13 ZONE UY : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT.

En limitant les surfaces de ventes trop importantes des commerces, services, bureaux eu égard au SCOT qui en limite la surface :

- Par le passage des parcelles 568- 569-497- 89-221-219 322-320-544 de la zone UB a UY

D2 MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UY ACTIVITE ECONOMIQUE.

En densifiant la zone économique et commerciale :

- en mutant une habitation vers une destination d'activité économique.

D6 – MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UYC.

Par la réhabilitation d'une ancienne grange pour devenir un restaurant :

- en changeant de destination la parcelle AR 0002.

B4 - ARTICLE 2 ZONE N – AJOUT DE LA POSSIBILITE D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.

Pour conforter l'activité économique :

- en réaffectant une partie des bâtiments d'une entreprise sur une même zone.

D12 MODIFICATION ZONE UC EN ZONE NY.

(Projet abandonné en début d'enquête dû à la cessation de l'entreprise. Zone maintenue en UC).

1.3.2 LE VOLET SOCIAL.

La commune agit :

En changeant en UE (équipement d'intérêt général) le statut des zones :

- Pour pérenniser les activités de service dans un quartier d'habitations important
D8 – MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UE.
- Pour transformer un logement, pour une vocation d'intérêt général.
D5 - MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UE.
- Pour maintenir des activités d'intérêt général afin de réaliser une unité dédiée à l'éducation.
D4 – MODIFICATION ZONE UB EN ZONE UE.
D7 – MODIFICATION ZONES UA ET UB EN ZONE UE.
- En réduisant l'extension d'un cimetière et réaffecter la parcelle restante en zone UC.
C1 – EMPLACEMENT RESERVE ER24 – EXTENSION DU CIMETIERE.
D9 – MODIFICATION ZONE UE EN ZONE UC.

Par l'augmentation du secteur destiné au tennis avec possibilité de créer des courts couverts.

- En créant un secteur Nst.
D3 MODIFICATION DU SECTEUR NS (SPORT) EN ZONE N ET EN SECTEUR NST (ACTIVITE SPORTIVE TENNIS).
B3-ARTICLE 2 ZONE N – CREATION DU SECTEUR NST (TENNIS).

1.3.3 LE VOLET ENVIRONNEMENTAL.

La commune agit :

- En créant des Espaces Boisés Classés afin de protéger ces sites.
D1 – AJOUT ESPACE BOISE CLASSE : SECTEUR ETXEHANDIKOBORDA.
D10 – AJOUT D'ESPACE BOISE CLASSE – SECTEUR HIRIBEHERE.
- En créant un chemin afin de favoriser la mobilité «douce».
C2 – EMPLACEMENT RESERVE ER71 (A CREER) – CREATION D'UN CHEMINEMENT DOUX.

1.3.4 LE VOLET ARCHITECTURAL.

La commune agit au travers des différents ajouts dans son règlement.

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions sans problèmes particuliers.

Le dossier soumis à l'enquête était de bonne qualité même si une cartographie papier de la commune à une échelle plus petite aurait amélioré la recherche des parcelles et la rapidité d'information du public.

Concernant:

C2 – LA CREATION D'UN CHEMINEMENT DOUX

Suite à un schéma d'intention sur le plan de modération des vitesses et liaisons cyclables, la commune a décidé de créer un cheminement « doux ». Au vu des réactions du public, **la commune a décidé de supprimer son projet dans son mémoire final.**

Considérant la suppression de ce projet, il est inutile de développer tous les arguments en faveur et en défaveur de ce projet.

« Néanmoins au cours de l'enquête, Mr & Mme LAFOURCADE ont proposé des alternatives qui pourraient être intéressantes. Une réflexion menée avec la population autour de la thématique de la mobilité douce intégrant mieux les chemins existants mériterait d'être menée ».

LE PROJETS D'AGRANDISSEMENT DU SUPER U :

Afin de répondre à la demande de leurs clients le magasin super U et ses commerces ont besoin de se redimensionner et de se ré-agencer en :

- ✓ Supprimant un parking situé à l'arrière du magasin, pour créer la réserve du magasin.
- ✓ Créant une extension pour accueillir la pharmacie, l'opticien, l'institut de beauté, le pressing puis la caisse des colis et le drive.
- ✓ Agrandissant le parking principal qui sera équipé de panneaux photovoltaïques.

Pour permettre et encadrer ce projet, les mesures suivantes sont proposées :

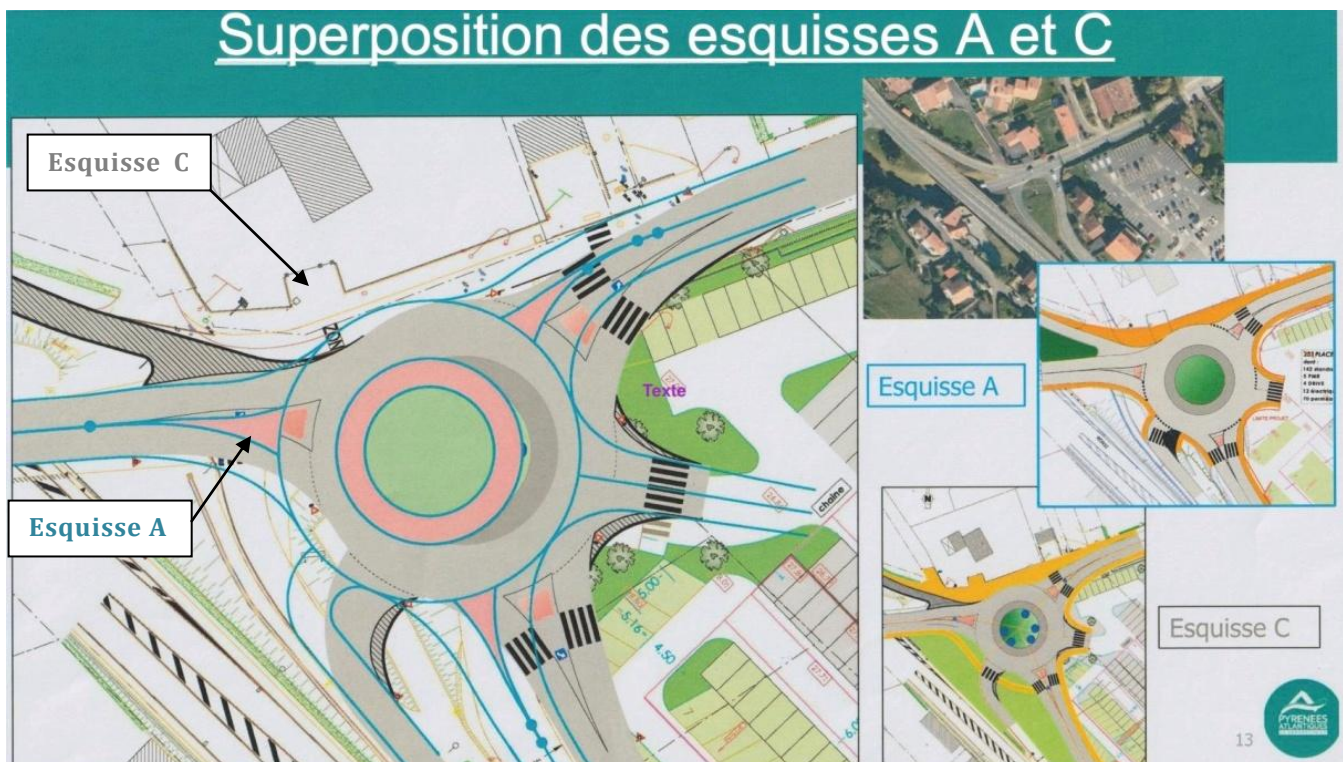
- ✓ Affecter trois parcelles à la création du futur parking principal attenant.

D14 – Modification zone UB en zone UYc.

- ✓ Redéfinir à 20% les espaces libres dans les zones UYc.

B13 – article 13 zone uy : obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement.

En cours d'enquête l'aménagement de la D250 (desservant l'entrée du parking) prévu par le conseil départemental 64 (Esquisse A) pose un problème et ne peut être appliqué pour des raisons d'altimétrie et de présence de conduite de gaz. Le carrefour giratoire prévu doit être décalé vers une partie du parking (Esquisse C). L'économie générale du projet s'en trouve modifiée tout particulièrement sur la question des espaces libres.



Puisque l'espace global du projet (situé en ville) ne possède aucune possibilité d'extension, la mairie propose :

- Ramener la superficie des espaces libres à 20%, de la superficie de l'unité foncière en secteur UYc. Ce pourcentage sera traité avec un minimum de **10%** d'espace vert.
- Ajouter à la définition des espaces libres, **les places de stationnement perméables**.

Le cabinet d'architecte a répondu par un projet modifié comprenant :

- 12,06 % d'espace vert de plein pied.
- 5,6 % de places perméables.

Selon ses dires les 2,34% restant seront assurés par des trottoirs et des passages piétons perméables.



Le magasin super U et ses commerces constituent le seul complexe commercial de la ville, sans concurrence dans un rayon de 10km. Par ses services et sa centaine d'emploi il représente un enjeu majeur pour la municipalité.

Ce projet qui répond aux exigences de la loi climat et résilience a subi de multiples aménagements dans un espace limité, afin de répondre aux impératifs successifs qui lui ont été imposés. L'adjonction des passages piétons et trottoirs au calcul pour arriver au seuil des 20% paraît peu probable.

En revanche la perméabilisation des 28 places restantes (soit environ 322m²) rendrait le calcul plus crédible.

B3 – CREATION DU SECTEUR NST (TENNIS)

Le tennis club d'Ustaritz est composé de 122 licenciés et fonctionne grâce à 8 bénévoles et 1 Moniteur diplômé d'Etat.

Afin de créer des cours de tennis supplémentaires couverts la commune décide de créer une zone Nst dédiée à cet ouvrage.

Le secteur retenu pour sa création se trouve dans le périmètre du site Natura 2000 « La Nive » (FR7200786), qui comporte de multiples enjeux écologiques :

- ✓ Les milieux naturels (habitats naturels, faune, flore, zones humides et continuités écologiques).
- ✓ Le risque d'inondation.
- ✓ Le paysage.
- ✓ La ressource en eau potable.

Le projet n'étant pas de nature à générer des pollutions (qui nuiraient à la ressource en eau potable) son emprise a été limitée (suite à la démarche d'évaluation environnementale) afin que celui-ci ne couvre aucun secteur à sensibilité écologique forte, ce qui se traduit par :

- ✓ Un zonage qui engendrera la destruction de milieux naturels à faible enjeu de conservation.
- ✓ Une limite de son emprise (2 800 m²) hors zone inondable.
- ✓ L'ajout dans l'article 11 du règlement de mesures pour assurer l'intégration paysagère des constructions.

« Ce projet permettant la pratique du tennis en toutes saisons, devra faire l'objet d'une attention particulière sur son intégration architecturale »

D16 – LE PROJET DE REHABILITATION D'UNE ANCIENNE GRANGE POUR DEVENIR UN RESTAURANT:

Ce projet de création de restaurant avec son parking et son accès concerne un site qui présente une forte sensibilité écologique car:

- Il abrite des chauves souris « le Grand Rhinolophe » et des l'Hirondelles rustiques, qui sont des espèces protégées.
- Il est l'habitat du Lotier Hispide, flore protégée.

Pour atténuer l'impact du projet des mesures sont décidées :

- Pour permettre la protection de l'habitat favorable au lotier hispide en limitant la possibilité d'implantation du parking au sud de l'aire d'étude.
B2 ajout de la trame I.151-23
- Pour identifier précisément l'utilisation de la grange par les chiroptères, des expertises complémentaires seront réalisées et le cas échéant, des mesures compensatoires seront mises en œuvre.

La réhabilitation de ce site à forte sensibilité écologique qui se trouve en contre haut de la départementale D932 configurée en 3 voies (20 000 véhicules / jour) dans une zone de bruit classée 2 & 3, aura pour conséquence :

- L'application de normes d'isolement acoustique qui alourdira le coût du projet.
- L'aménagement de son accès à la route pour garantir la sécurité de sa sortie.



« Il est regrettable qu'aucune solution alternative concernant l'implantation du restaurant n'ai été étudiées. ».

3 AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.

Le projet de Modification N°1 traduit la volonté de la commune d'Ustaritz de répondre à ses enjeux économiques, sociaux, environnementaux et architecturaux.

En réorganisant son espace elle tient compte des thématiques environnementales qui contribuent à réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Ustaritz présenté à l'enquête publique.

Cet avis est assorti de:

3 Réserves :

- ✓ Abandon du Projet **D12 – MODIFICATION ZONE UC EN ZONE NY**

Maintenir la zone en UC pour créer des logements

- ✓ Abandon du Projet **C2 – CREATION D'UN CHEMINEMENT DOUX**

D'autres solutions alternatives moins pénalisantes pour l'environnement et mieux intégrables au schéma d'intention existent.

- ✓ Abandon du projet **D16 – CREATION D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.**

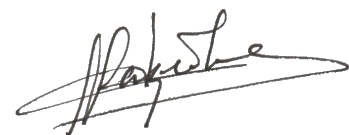
Le site de ce projet présente une forte sensibilité écologique. L'aménagement du projet et la fréquentation des lieux par la clientèle renforceront la problématique.

La proximité de la route départementale 932 par sa configuration en 3 voies et son trafic amène des nuisances sonores. Cela augmentera le cout du projet (isolation phonique) et nécessitera un aménagement de l'accès à la route plus sécurisé.

4 Recommandations :

- ✓ *Perméabiliser les 28 places restantes du projet du Super U afin de garantir les 20% d'espaces libre.*
- ✓ *Mener une concertation avec les riverains autour de la mobilité douce pour redéfinir un projet.*
- ✓ *Porter une attention particulière sur l'intégration architecturale du projet en zone NSt.*
- ✓ *Ajouter une définition de « pleine terre » dans le règlement.*

Fait le samedi 10 février 2024



Pascal Cazenave
Commissaire enquêteur

4 ANNEXES

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

5 PIECES JOINTES

LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE
PARUTIONS DANS LA PRESSE