

**DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES**

**Communauté d'Agglomération Pays Basque**

**Conclusions et avis motivés  
de la commissaire  
enquêteuse**

Suite à l'enquête publique ordonnée par arrêté de la CAPB en date du 31/10/2019 en vue de la **révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hendaye** et suite à la **reprise d'enquête** en date du 10/03/2023

**L'ENQUETE PUBLIQUE S'EST DEROULEE**

du 25/11/2019 au 27/12/2019

La commissaire enquêteuse

Anne SAOUTER

## 1- Préambule

J'ai été désignée le 10 mars 2023 par le Tribunal Administratif de Pau, en remplacement de M. Jean-Claude Loste, dans le but de reprendre la rédaction de la partie séparée de son rapport, à savoir les avis et conclusions. Cette désignation fait suite à une décision du TA de surseoir à statuer, rendue publique le 31 janvier 2023.

Avant d'aborder plus en détails cette décision, il convient d'abord de rappeler les différentes étapes qui ont ponctué la procédure de révision du document d'urbanisme de la ville d'Hendaye, jusqu'à son approbation.

## 2- Le contexte

### Chronologie du document d'urbanisme

- ✓ *27 juillet 2010* : approbation du PLU de la commune d'Hendaye
- ✓ *30 septembre 2014* : prescription de sa révision par décision du conseil municipal
- ✓ *19 juillet 2017* : accord par délibération du conseil municipal pour que la Communauté d'Agglomération Pays Basque poursuive la procédure engagée de révision
- ✓ *14 avril 2018* : délibération du conseil communautaire actant la présentation du PADD et la tenue d'un débat en séance plénière sur les orientations générales du PADD
- ✓ *29 juin 2019* : bilan de la concertation par délibération du conseil communautaire
- ✓ *31 octobre 2019* : arrêté de prescription d'enquête publique sur le projet de révision du PLU d'Hendaye rédigé par la CAPB
- ✓ *25 novembre-27 décembre 2019* : enquête publique
- ✓ *24 janvier 2020* : remise du rapport, avis et conclusions du commissaire enquêteur
- ✓ *22 février 2020* : approbation de la révision par délibération du conseil communautaire

### Le contentieux

Le 21 octobre 2020, une première requête pour annulation de la délibération communautaire du 22 février 2020 a été déposée, par la société X, auprès du Tribunal Administratif de Pau. La CAPB a fourni un premier mémoire en défense le 13 décembre 2021. En suivant, plusieurs mémoires, observations, notes en délibéré ont été déposés, par les différentes parties (sociétés, commune d'Hendaye, CAPB), et ce jusqu'au 12 janvier 2023. Parmi les raisons de recours évoquées, ou moyens soulevés (comme vice de forme, insuffisance de l'étude environnementale, erreur manifeste d'appréciation du Code de l'Urbanisme), seul le moyen

évoquant la méconnaissance de l'article R.123-19 du code de l'environnement par le commissaire enquêteur, a été retenu par le juge. L'avis personnel jugé à ce point insuffisamment motivé pour offrir assez de garantie pour en comprendre la portée et éclairer comme il se doit ses destinataires chargés d'approuver, ou pas, le document d'urbanisme.

#### Ce que prévoit le Code de l'Urbanisme

L'article L.600-9 du code de l'urbanisme permet au juge administratif, si une illégalité entachant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est susceptible d'être régularisée, et après avoir invité les parties à présenter leurs observations, de surseoir à statuer et de fixer un délai pour la régularisation de l'illégalité relevée, en l'occurrence relative à la méconnaissance de l'article R. 123-19 du code de l'environnement.

C'est ainsi que l'enquête n° E19000168, relative à la révision du PLU d'Hendaye, a été interrompue par le jugement du 31 janvier 2023, pour reprendre le 10/03/2023, date de la décision de remplacement du commissaire enquêteur ne faisant plus partie de la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur et ne pouvant donc lui-même reprendre ses avis et conclusions pour les motiver plus amplement.

### 3- La reprise de l'enquête

#### Les moyens mis à disposition

Bien évidemment, le dossier mis à l'enquête, les observations du public (registre, lettres, courriels), le rapport du commissaire enquêteur m'ont été communiqués dans leur intégralité.

Les services de la municipalité et de l'intercommunalité se sont rendus disponibles dès que je les ai sollicités pour m'éclairer sur certains points. J'ai en effet eu le loisir de reprendre certaines observations des Personnes Publiques Associées ou du public pour lesquelles les réponses apportées par le maître d'ouvrage ne me satisfaisaient pas suffisamment et pour lesquelles j'ai obtenu donc, par écrit, de plus amples développements.

Pour les besoins de l'enquête publique, j'avais également l'autorisation d'utiliser mon véhicule, ce que j'ai fait pour une première réunion avec les services.

## Avis et conclusions motivés de la commissaire enquêtrice

### **Après avoir :**

- étudié toutes les pièces du dossier (dossier d'enquête, rapport du commissaire enquêteur, registre, mails, courriers, PV de synthèse et mémoire en réponse)
- pris connaissance de la spécificité du territoire communal (commune transfrontalière et côtière, relief relativement accidenté, importante qualité paysagère, couvert végétal abondant au sein de la ville), d'une faible disponibilité foncière assortie de nombreuses mesures de protection réglementaires (loi littoral, loi ALUR, SCoT Sud Pays Basque, PPRL, NIEFF, sites inscrits, etc.) et de la prégnance des installations économiques et des infrastructures de transport
- pris connaissance que des documents étaient en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale, qui risquaient ultérieurement d'avoir une incidence sur la définition de certains projets: PDU, PLH et PCAET
- m'être particulièrement attardée sur les avis des PPA, les observations du public, et les premières réponses apportées par le MO dans son mémoire en réponse, ainsi que ses engagements de modifications figurant en annexe 4
- eu plusieurs échanges avec les services techniques de la ville et de l'intercommunalité
- obtenu des réponses de la part du maître d'ouvrage à des questions écrites que je lui avais envoyées

### **Considérant que :**

Sur le déroulement de l'enquête, la participation du public et les réponses du maître d'ouvrage

- Les modalités de la concertation, menée en amont de l'enquête publique, ont permis une large information et une bonne participation du public (une centaine de participant.e.s pour chacune des deux réunions publiques)
- Le bilan de la concertation fait état d'aucune observation consignée dans le registre mais de 67 requêtes exprimées par courrier

- Le rapport de présentation du projet de révision est très pédagogique, exposant de façon claire, à travers des tableaux et illustrations comparatives les changements envisagés
- La participation du public pendant l'enquête publique a été satisfaisante au vu du nombre d'observations et des différents canaux utilisés (82 au total, 62 distinctes si on enlève les doublons), mais aussi au vu des thématiques abordées qui montrent un intérêt pour l'économie générale du projet et pas seulement pour le devenir de sa parcelle (même si cette préoccupation reste, en toute logique, majoritaire)
- Le public a obtenu, dans sa grande majorité, des réponses claires à ses questions
- Les avis des PPA sont relativement nombreux, bien étoffés et argumentés. Dans ses premières réponses, intégrées dans le dossier d'enquête, le maître d'ouvrage s'est attaché à reprendre en détail un maximum de points qui méritaient un commentaire ou une explication
- Les remarques extraites de ces avis se sont traduites régulièrement par une proposition de modification ou d'amélioration par le MO
- Les réponses apportées par le MO aux questions complémentaires posées par la commissaire enquêtrice ont été suffisamment éclairantes

#### Sur le fond du dossier et le projet de territoire

- Les objectifs du PADD trouvent leur bonne traduction dans le document de planification, notamment avec l'utilisation de l'outil OAP sur des secteurs voués à développement en venant densifier un tissu urbain existant, en permettant par souci d'anticipation un cadrage strict garant des attendus de la politique communale (en termes de mixité, densification, mobilités, préservation du patrimoine architectural et paysager)
- L'effort est manifeste de se tourner particulièrement vers le renouvellement urbain pour préserver les ENAF et conserver les coupures d'urbanisation, pour arriver à une production de 80 logements/hectare en moyenne, tout en faisant le choix de remettre 25% de logements vacants sur le marché
- La volonté de répondre à des besoins de logements (en termes de mixité sociale, de parcours résidentiel, d'offres pour primo accédants) tout en affichant l'objectif de limiter le développement démographique (20000 habitants maximum d'ici 2025) permet d'anticiper une prévisible saturation des équipements publics (notamment en terme d'infrastructures pour les mobilités)

- Le choix de préserver, et même d'augmenter (+12 ha), les espaces agricoles (notamment en limite communale avec Urrugne) permet de faire des coupures d'urbanisation une priorité
- Le choix d'enlever le sous zonage Ap pour requalifier les zones en A permet de pérenniser une activité agricole proche de l'agglomération, une agriculture de proximité de plus en plus attendue par les politiques publiques en réponse aux enjeux climatiques
- Dans son projet de révision, le document d'urbanisme s'est attaché, de manière responsable, à ne pas venir contrarier des activités économiques et/ou touristiques déjà existantes et autorisées sur le territoire depuis de nombreuses années (camping, club de surf), sans toutefois ignorer bien évidemment tout cadrage réglementaire, ni ouvrir la possibilité d'en augmenter la superficie d'implantation, ou encore d'étendre l'exceptionnalité à d'autres activités

Je donne donc un avis **FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune d'Hendaye

Fait à Oloron-Sainte-Marie, le 25/05/2023

La commissaire enquêtrice, Anne Saouter

