

DEPARTEMENT des Pyrénées Atlantiques

COMMUNE D'URRUGNE

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
MODIFICATIONS N°1 et N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'URRUGNE**

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

Sommaire

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1.	GENERALITES.....	4
1.1.	Préambule	4
1.2.	Objet de l'enquête.....	4
1.3.	Cadre juridique de l'enquête	4
1.4.	Nature et caractéristiques du projet	4
1.5.	Composition du dossier soumis à l'enquête publique	10
2.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	10
2.1.	Désignation du commissaire enquêteur	10
2.2.	Concertation préalable	10
2.3.	Modalités de l'enquête.....	11
2.4.	Information effective du public	11
2.5.	Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre	12
2.6.	Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	12
2.7.	Relation comptable des observations	12
3.	OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES.....	13
3.1.	Consultation des personnes publiques et organismes associés	13
3.2.	Observations du public	16
3.3.	Réponses du porteur de projet.....	17
3.4.	Traitement des observations par le commissaire enquêteur	17
3.5.	Analyse du projet par le commissaire enquêteur.....	19
4.	ANNEXES DU RAPPORT – documents joints séparés	21

DOSSIER B : Conclusions et Avis concernant la modification n° 1 du PLU de la commune d'URRUGNE

1.	GENERALITES.....	23
1.1.	Préambule	23
1.2.	Objet de l'enquête.....	23
1.3.	Cadre juridique de l'enquête	23
1.4.	Nature et caractéristiques du projet	23
1.5.	Déroulement de l'enquête publique	23
2.	CONCLUSIONS ET AVIS CONCERNANT LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE D'URRUGNE	24

DOSSIER C : Conclusions et Avis concernant la modification n° 3 du PLU de la commune d'URRUGNE

1.	GENERALITES.....	28
1.1.	Préambule	29
1.2.	Objet de l'enquête.....	29
1.3.	Cadre juridique de l'enquête	29
1.4.	Nature et caractéristiques du projet	29
1.5.	Déroulement de l'enquête publique	29
2.	CONCLUSIONS ET AVIS CONCERNANT LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE LA COMMUNE D'URRUGNE	30

COMMUNE D'URRUGNE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATIONS N°1 et N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'URRUGNE

DOSSIER A Rapport sur l'enquête publique

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES

1.1. Préambule

La commune d'URRUGNE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 9 novembre 2019, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 18 décembre 2021 et d'une modification n°2 adoptée le 15 février 2025.

Les projets de modification n°1 et n°3 du PLU de la commune d'Urrugne ont été engagés afin d'apporter au PLU de nouveaux amendements entrant dans le champ d'application de la procédure de modification.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique unique porte sur les projets de modification n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le code de l'urbanisme notamment ses articles L.153-36 et suivants.
- Le code de l'environnement notamment ses articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants.

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque prescrivant l'enquête publique unique portant sur les projets de modification n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne - *Annexe 1 Arrêté prescrivant une enquête publique.*

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Les éléments qui suivent sont extraits des pièces du dossier.

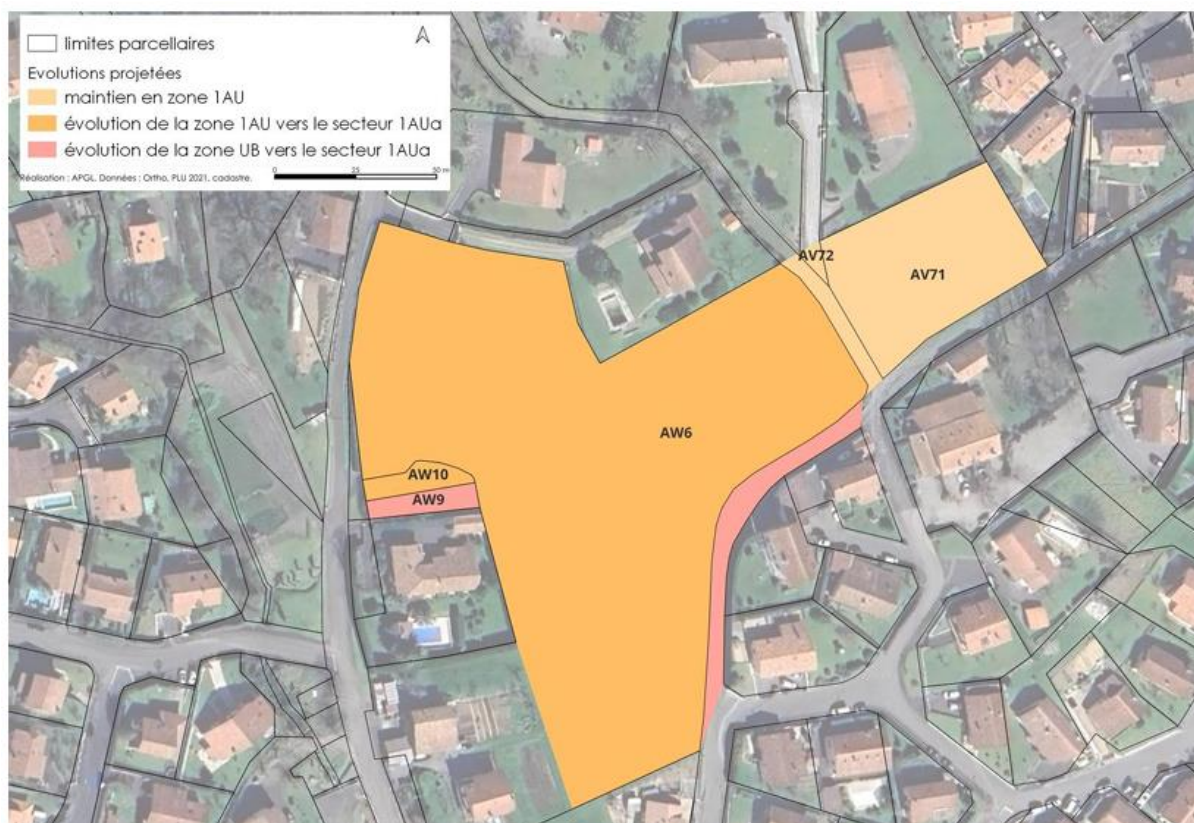
Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne

Le projet vise à faire évoluer l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) « Cœur d'îlot de bourg » en :

- Créant un secteur 1AUa correspondant à la partie ouest de l'OAP.
- Modifiant les articles du règlement de la zone 1AU sur les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, du nouveau secteur 1AUa.
- Modifiant l'OAP en termes de programmation et de densité de logements, de formes urbaines et architecturales ainsi que d'organisation du site.
- Modifiant l'emplacement réservé n°9.
- Modifiant l'appellation de l'OAP en « Iturluxea ».

Le secteur à OAP « Iturluxea » fait l'objet d'un classement dans le PLU en vigueur en zone à urbaniser 1AU. Les nouvelles intentions d'aménagement souhaitées par la commune sur ce site

(organisation du site, formes urbaines et architecturales, programmation et densité de logements) nécessitent d'ajuster le règlement de la zone 1AU.



Afin que les modifications apportées au règlement de la zone 1AU n'aient pas d'incidence sur les autres zones 1AU du PLU (le PLU compte au total 8 zones 1AU), il est défini un secteur spécifique de la zone 1AU.

Un secteur 1AUa destiné à l'aménagement de la partie Ouest du secteur « Iturluxea » est nouvellement créé. Cette indication est ajoutée à l'article 3 des dispositions communes du règlement écrit.

Le secteur 1AUa intègre la partie Ouest du secteur d'OAP « Iturluxea » correspondant au projet d'aménagement étudié par la commune et Habitat Sud Atlantic. Il concerne les parcelles AW6 et AW10 jusqu'alors classées en zone 1AU.

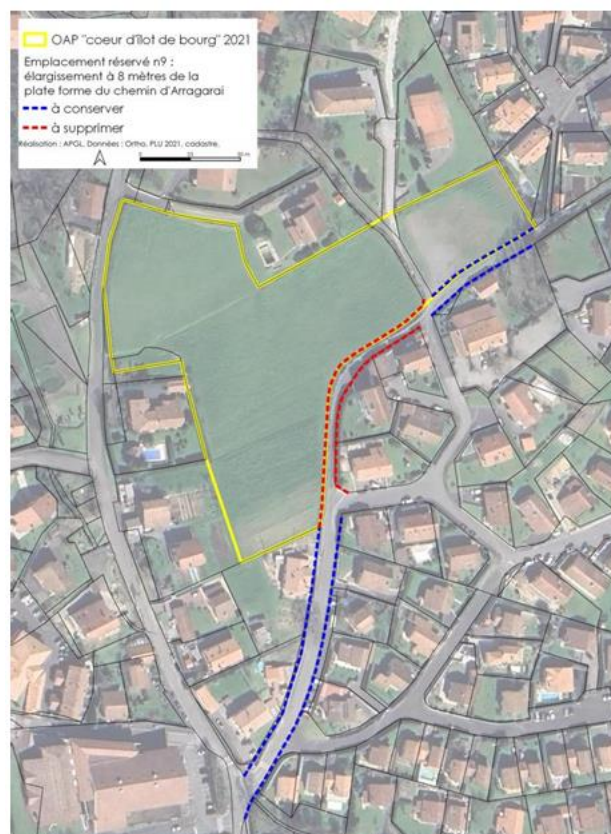
Le secteur 1AUa intègre également la parcelle AW9 afin de traiter de manière cohérente la frange Ouest du site avec la parcelle AW10.

Le secteur 1AUa intègre également la portion du chemin d'Arragarai bordant le secteur d'OAP, afin que celui-ci soit traité dans l'aménagement d'ensemble du site.

La parcelle AV71 et la partie de parcelle AV72 restent classées en zone 1AU.

Les modifications de zones, conduisent à créer un secteur 1AUa d'une surface d'environ 1,56 ha (incluant le chemin d'Arragarai) et à conserver une zone 1AU à l'Est d'environ 0,28 ha.

L'intégration d'une partie du chemin d'Arragarai en secteur 1AUa et dans l'OAP, entraîne la suppression de la portion correspondante de l'emplacement réservé de n°9 (élargissement à 8 mètres de la plateforme du chemin d'Arragarai). Cet emplacement réservé est maintenu sur les tronçons nord et sud.



Les spécificités règlementaires du secteur 1AUa, nouvellement créé, portent sur différentes dispositions :

- **Article 6 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le règlement en vigueur prévoit une distance minimale entre deux constructions de 2 mètres (excepté pour les piscines). Cette disposition peut apparaître contraignante dans une recherche de densité de logements. Il est proposé de ne pas réglementer cet article dans le secteur 1AUa. Il est rappelé que cet article n'est déjà pas réglementé dans les zones UA, UE, UK, UR, UY et 2AU du PLU. Il est proposé de ne pas réglementer cet article pour le secteur 1AUa afin d'apporter également davantage de souplesse dans le parti pris architectural du projet.

- **Article 8 relatif à la hauteur maximale des constructions**

Le règlement en vigueur prévoit pour les constructions principales, une hauteur maximale à 12 mètres au faitage. Il est précisé que cette hauteur est calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol. Le secteur est marqué par une pente dont la variation altimétrique atteint environ 10 mètres sur les axes nord/sud et est/ouest. Cette caractéristique naturelle, contraint les possibilités d'élévation des constructions. Cette contrainte est d'autant plus forte que les intentions d'aménagement du secteur « Iturluxea » ont évolué avec le souhait d'augmenter la densité de logements sur ce site. La gestion de la densité est étudiée en intégrant les enjeux urbains, paysagers et patrimoniaux de l'environnement proche. Une augmentation de la hauteur maximale des constructions est néanmoins nécessaire afin de prendre en compte ce contexte. Il est proposé de porter la hauteur maximale de ces constructions à 18 mètres au faitage et 15 mètres à l'acrotère, excepté pour les maisons individuelles où la hauteur maximale est maintenue à 12 mètres au faitage.

- **Article 9 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Cet article régleme différentes dispositions, suivant les constructions existantes, les constructions nouvelles et les annexes, les clôtures. S'agissant des constructions nouvelles, des dispositions sont prévues en ce qui concerne, la volumétrie, les toitures, les murs et les ouvertures. Le règlement actuel prévoit que les toitures sont à deux pentes minimum, et que celles-ci doivent être compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture avec un minimum de 37%.

De nouvelles dispositions sont actuellement proposées en zones urbaines et à urbaniser par le biais de la procédure de modification n°2 du PLU (procédure dispensée d'évaluation environnementale par décision de la MRAE du 07/08/2024, enquête publique du 07/10/2024 au 08/11/2024) :

« Les toitures terrasses ou toitures végétalisées sont autorisées pour réaliser : - des éléments de liaison entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile conformément au présent règlement - des balcons et terrasses avec façades décalées, le dernier niveau devant être couvert en couverture de type tuile conformément au présent règlement - des extensions en RDC ou volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...) - Les annexes, dans le cadre d'une intégration paysagère démontrée. »

Si ces nouvelles dispositions permettront sous certaines conditions d'autoriser la réalisation de toitures terrasses, elles sont susceptibles d'être insuffisantes au regard du parti pris urbain et architectural étudié sur le secteur « Iturluxea ». En effet, les réflexions menées sur le projet, supposent que la toiture terrasse pourrait s'imposer sur plusieurs bâtiments, dépassant le caractère « limité » suggéré par les dispositions réglementaires vues précédemment.

Afin de permettre le recours à la toiture terrasse sur le secteur 1AUa il est proposé de modifier la règle, en indiquant que si la toiture est à pente, alors elle devra être constituée de deux pentes.

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne

Le projet consiste à créer un nouveau secteur d'OAP « 11 - Presaburu » comprenant un périmètre Ouest et un périmètre Est correspondant à deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble distinctes OAE Ouest et OAE Est.

Les évolutions prévues portent sur :

- Des modifications du règlement écrit - dispositions générales et zone UB.
- Des modifications du règlement graphique - suppression du secteur à plan masse et création des secteurs UBa et UBb.
- La modification du rapport de présentation.

Le secteur d'OAP « 11 - Presaburu » comprendra une phase Ouest (parcelles AI n° 136, 137 et 138) et une phase Est (partie de la parcelle AH n° 346).



Les opérations, constructions, ou aménagements projetés devront rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous :

- L'urbanisation est conditionnée à la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble (phase ouest et phase est) distinctes et sans ordre d'ouverture spécifique ;
- Chaque opération devra comporter :
 - o au minimum 40% de logements en locatif social type PLUS et PLAI (dont 1/3 de PLAI),
 - o au maximum 30% de logements en accession sociale à la propriété (type BRS) et/ou de logements en locatif social type PLS produits et gérés par un bailleur social,
 - o au maximum 30% de logements libres.
- Respecter une densité moyenne comprise entre 90 et 100 logements à l'hectare sur chaque phase ;
- Favoriser une opération mixte : accueillant une mixité de typologies d'habitat, du commerce, service et/ou équipement d'intérêt collectif et espace public ;
- Prévoir des constructions respectant les formes d'architecture traditionnelle (implantations, gabarit, aspect extérieur...) ;
- Limiter les déblais/remblais et les modifications du terrain naturel ;
- Favoriser une implantation des constructions de façon à créer un front bâti le long de l'emprise publique et conserver le caractère urbain de la zone ;
- Des entrées ou sorties depuis la RD 810 pourront être réalisées, sous réserve de la prise en compte du projet de développement de l'offre en transport en commun porté par le Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour ;
- Permettre des accès mutualisés (entrées/sorties) depuis la RD304 et l'Allée Presaburu ;
- Créer un maillage de cheminements doux au sein de cette opération sécurisant les déplacements des piétons/cycles :
 - o Le long de la RD810 dans le cadre de la requalification de cet axe,
 - o Le long de la RD304 (de part et d'autre),
 - o Et le long de l'Allée Presaburu,
- Prévoir des espaces publics favorisant la rencontre et les échanges, ces espaces seront aménagés et végétalisés ;
- Privilégier sur le secteur ouest, des franges végétalisées avec le bâti existant et la zone naturelle au sud, assurant une bonne intégration paysagère des aménagements. Les orientations graphiques du secteur nouvellement créés sont indiquées dans le document « Pièces modifiées du dossier ».

Les nouvelles intentions d'aménagement souhaitées par la collectivité sur ce site, nécessitent d'apporter des évolutions aux règles écrites et graphiques du PLU.

Suppression du secteur à plan de masse « Bourg »

La délimitation de nouvelles orientations d'aménagement sur les parcelles, AI n° 136, 137 et 138, ne justifie plus de maintenir les dispositions règlementaires définies dans le secteur à plan de masse. Le secteur à plan de masse traduisait initialement un projet urbain et architectural cohérent avec les parcelles AI n° 140, 275 et 276. La ré-interrogation du projet urbain sur la frange sud du bourg, n'inclut plus ces parcelles. Aussi, le maintien du secteur à plan de masse sur les parcelles AI n° 140, 275 et 276 n'est plus justifié. Le bâtiment implanté sur la parcelle AI n° 140 sera réhabilité, dans le cadre règlementaire prévu par la zone UB. Il est proposé de supprimer le secteur à plan de masse « Bourg ».

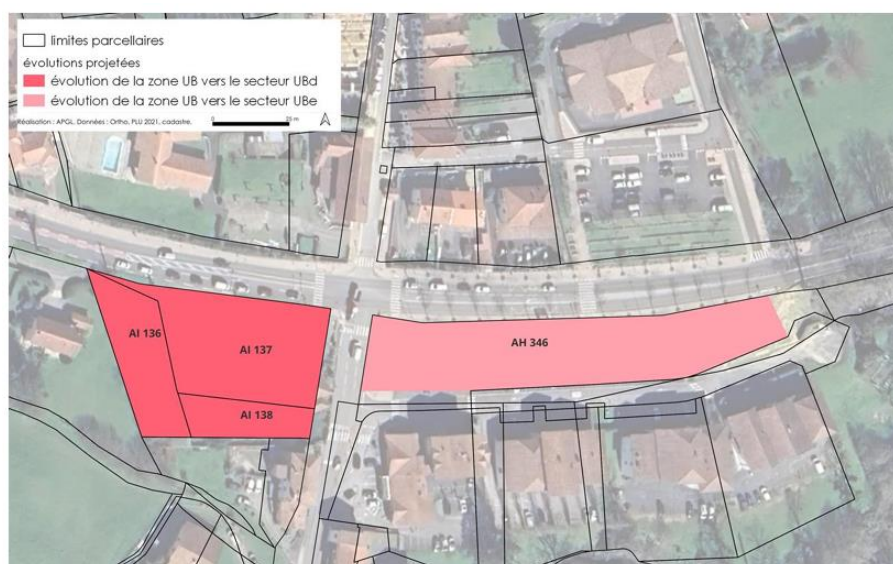
Création de secteurs dans la zone urbaine UB

Les emprises foncières concernées font actuellement l'objet d'un classement en zone UB du PLU, laquelle se caractérise par des secteurs d'urbanisation desservis par le réseau public d'assainissement collectif, situés en agglomération ou en village et présentant principalement une forme urbaine contemporaine dense. Les intentions d'aménagement souhaitées par la collectivité sur l'OAP « Presaburu » nouvellement créée, sont en cohérence avec la destination des

constructions et l'usage des sols règlementé par la zone UB. Un maintien des parcelles concernées en zone UB est donc nécessaire. Cependant, et compte tenu du nouveau parti-pris urbain et architectural souhaité par la collectivité sur la frange sud du bourg, des adaptations sont nécessaires en ce qui concerne les dispositions relatives à la section 2 du règlement de la zone UB, « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ». Ces adaptations ne devant pas impacter l'ensemble de la zone UB afin de garantir une cohérence des formes urbaines et paysagères des ensembles bâtis sur l'ensemble du territoire, il est proposé de réaliser ces adaptations à travers la création de deux secteurs au sein de la zone UB. La création de ces secteurs s'inscrit en cohérence et dans la continuité de l'écriture du PLU en vigueur. En effet, des secteurs sont délimités ponctuellement dans la zone UB afin de prendre en compte des enjeux spécifiques liés à la configuration des lieux où en matière de d'aménagement urbain. Sont notamment identifiés des secteurs UBa et UBb, qui font l'objet d'orientations d'aménagement.

Il est donc proposé de créer deux nouveaux secteurs au sein de la zone UB :

- Secteur UBd correspondant à l'aménagement de la phase Ouest de l'OAP « Presaburu »,
- Secteur UBe, correspondant à l'aménagement de la phase Est de l'OAP « Presaburu ».



Evolutions envisagées sur les limites de zone.

Les spécificités réglementaires des secteurs UBd et UBe nouvellement créés, portent sur différentes dispositions :

- **Article 4 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le règlement en vigueur de la zone UB prévoit que les bâtiments seront implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées, ouvertes à la circulation automobile. Il est proposé dans le secteur UBd d'imposer un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des routes départementales. Il est proposé de ne pas réglementer cet article dans le secteur UBe.

- **Article 5 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le règlement en vigueur de la zone UB prévoit que les bâtiments sont implantés soit en ordre continu (contigus aux deux limites latérales), soit en ordre semi-continu (contigus à une seule limite latérale) ou soit en ordre discontinu (sans contiguïté avec les limites séparatives). Il est proposé dans les secteurs UBd et UBe d'imposer une implantation minimale des constructions par rapport aux limites séparatives de 2 mètres.

- **Article 7 relatif à l'emprise au sol des constructions**

Le règlement en vigueur de la zone UB prévoit que l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Il est proposé dans les secteurs UBd et UBe de ne pas réglementer l'emprise au sol.

- **Article 8 relatif à la hauteur maximale des constructions**

Le règlement en vigueur de la zone UB fixe une hauteur maximale des constructions à 9 mètres au faîtage. Il est proposé de porter cette hauteur à 16 mètres dans le secteur UBd et à 18 mètres dans le secteur UBe.

Les deux dossiers portant sur la modification n°1 et la modification n°3 mentionnent que les changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du C.U.

En effet, suivant l'article L.153-36 du C.U., le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier les OAP.

Par ailleurs, ces changements :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- Projet de modification n°1 du PLU d'Urrugne
- Projet de modification n°3 du PLU d'Urrugne
- Dossier administratif d'enquête publique unique
 - o Note de présentation
 - o Insertion de l'enquête publique dans les procédures de modification du PLU
 - o Engagement des procédures de modification n°1 et de modification n°3 du PLU d'Urrugne
 - o Prescription de l'enquête publique unique
 - o Avis des Personnes Publiques / Organismes associés
 - o Décisions de l'Autorité Environnementale MRAe
 - o Textes réglementaires

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par la décision E25000004, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau a désigné Madame Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel CAZAUBON en qualité de commissaire enquêteur suppléant - *Annexe 2 Décision du Tribunal Administratif.*

2.2. Concertation préalable

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, la concertation avec la population n'est

pas obligatoire pour ce type de procédure (article L103-2). En réponse aux dispositions prévues à l'article R.123-8-5°, les projets de modification n°1 et n°3 n'ont pas fait l'objet de débat public ou de concertation préalablement à leur mise à l'enquête publique.

2.3. Modalités de l'enquête

Après avoir été désignée par décision du Tribunal Administratif de Pau, Valérie BEDERE, commissaire enquêteur, a pris contact avec les services en charge du dossier au sein de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), en vue de prendre connaissance du dossier de l'enquête d'une part, d'examiner les modalités pratiques de l'organisation de celle-ci d'autre part.

C'est ainsi qu'ont été discutés notamment :

- Les éléments constitutifs de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.
- Les dates de celle-ci, ainsi que sa durée.
- Les jours et heures de permanences à effectuer.
- Les formalités d'affichage et de publicité.

Les registres ont été paraphés par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique.

2.4. Information effective du public

L'enquête publique a été annoncée conformément à l'article 6 de l'arrêté prescrivant la mise à l'enquête du projet - *Annexe 3 Insertions dans les journaux* :

– Insertion dans les journaux

- Le Sud-Ouest :
 - Vendredi 14 février 2025
 - Jeudi 6 mars 2025
- La République des Pyrénées :
 - Vendredi 14 février 2025
 - Jeudi 6 mars 2025

– Publicité locale

Le public a été informé, par voie d'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique au siège de l'enquête, en Mairie d'Urrugne, au siège de la CAPB, et sur site - *Annexe 4 Certificats et constats d'affichage*.

– Publicité internet

L'avis a également été mis en ligne sur le site internet de la Mairie d'Urrugne et celui de la CAPB.

– Accueil du public

Le public a eu la possibilité d'être accueilli lors de 3 permanences physiques :

- Mercredi 5 mars 2025 de 8h30 à 12h30.
- Jeudi 20 mars 2025 de 8h30 à 12h30.
- Vendredi 4 avril 2025 de 13h30 à 17h30.

L'enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident notamment en ce qui concerne :

- L'information du public (affichage en mairie d'Urrugne, siège de l'enquête et sur site, publicité dans les journaux et sur le site internet de la CAPB).
- Les permanences tenues conformément à l'article 3 de l'arrêté de mise à l'enquête.
- Le dossier papier mis à disposition du public au siège de l'enquête, les pièces des dossiers en version numérique accessibles sur les registres dématérialisés ainsi que sur un poste informatique dédié au siège de l'enquête publique.
- La mise à la disposition du public de deux registres papier au siège de l'enquête publique ainsi que deux registres dématérialisés pour la transmission des observations, pendant toute la durée de l'enquête publique.
- La mise à disposition de locaux adaptés, pour l'accueil du public dans les conditions favorables à l'expression des observations.
- L'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête.
- L'accueil potentiel de tous les visiteurs au cours des permanences.
- La réponse aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur.

2.5. Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre

Le vendredi 4 avril 2025, le délai d'enquête ayant expiré, le registre a été remis et clos par le commissaire enquêteur, conformément à l'article 7 de l'arrêté.

2.6. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le procès-verbal des observations a été remis au demandeur, représentée par Mme THOMER, le 7 avril 2025 - *Annexe 5 PV de synthèse*.

Le mémoire en réponse a été reçu par le commissaire enquêteur le 18 avril 2025 - *Annexe 6 Mémoire en réponse*.

2.7. Relation comptable des observations

Le public a eu la possibilité d'émettre des observations par les moyens suivants :

- Contributions orales ou écrites lors des 3 permanences tenues en Mairie d'URRUGNE.
- Contributions écrites sur les registres d'enquête en format papier ouverts et mis à disposition à la Mairie d'URRUGNE, durant toute la durée de l'enquête.
- Contributions adressées par voie électronique :
 - o Sur le registre dématérialisé de la modification n°1 www.registre-dematerialise.fr/6007 ou par mail à l'adresse enquetepublique-6007@registre-dematerialise.fr
 - o Sur le registre dématérialisé de la modification n°3 www.registre-dematerialise.fr/6008 ou par mail à l'adresse enquete-publique-6008@registre-dematerialise.fr
- Contributions par correspondance adressées à l'attention de Madame le commissaire enquêteur à la Mairie d'URRUGNE.

6 personnes se sont présentées en permanence.

Les observations se sont réparties de la manière suivante :

- 2 dépôts écrits sur le registre d'enquête Mod1 en mairie d'URRUGNE,
- 1 dépôt écrit sur le registre d'enquête Mod3 en mairie d'URRUGNE,
- 5 contributions déposées sur le registre dématérialisé Mod1 dont une parvenue par courriel,
- 11 contributions déposées sur le registre dématérialisé Mod3,
- 1 courrier postal reçu en mairie d'URRUGNE.

Nombre de visiteurs	Nombre de dépôts	Courriels et Courriers reçus
6	20	2

3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES

3.1. Consultation des personnes publiques et organismes associés

Les projets de modification n°1 et n°3 du PLU d'Urrugne ont été soumis à l'avis de la MRAe

- ▶ **Avis de la MRAe concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne**

Dans son avis du MRAe 2025ACNA8, la MRAe émet un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

- ▶ **Avis de la MRAe concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne**

Dans son avis du MRAe 2025ACN98, la MRAe émet un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Les projets de modification n°1 et n°3 du PLU d'Urrugne ont été notifiés pour avis, en amont de l'enquête publique, à :

- Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques,
- Monsieur le Sous-Préfet,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques,
- Monsieur le Président de la CAPB (EPCI compétent en matière de PLH),
- Monsieur le Président du SCoT,
- Monsieur le Président du Syndicat des Mobilités,
- Monsieur le Maire d'Urrugne,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques,
- 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 Directeur de la Délégation Territoriale de l'INAO,
- Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière d'Aquitaine,
- Monsieur le Président de la Section régionale de conchyliculture,
- Monsieur le Directeur de SNCF Réseaux.

Avis concernant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne

▶ Centre National de la Propriété Forestière

Par courrier du 12 décembre 2024, le CNPF émet un avis favorable à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.

▶ Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques

Par courriel du 8 janvier 2025, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.

▶ Programme Local de l'Habitat Pays Basque

Dans son courrier du 16 janvier 2025, le Président du PLH, exprime la compatibilité des modifications avec le PLH Pays Basque.

▶ Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx

Le Bureau syndical, réuni à Itxassou le 16 janvier 2025, émet un avis favorable sur la modification n° 1 du PLU d'Urrugne.

Le Bureau reconnaît l'intérêt du projet et la qualité des objectifs affichés par la commune, en particulier au regard de ses obligations en termes de production de logements sociaux. Le Bureau a souhaité compléter son avis, en attirant l'attention de la commune sur trois points :

- Le projet - bien qu'inséré dans un tissu urbain pavillonnaire - urbanisera un terrain actuellement en prairie d'environ 1,7 ha. Or, « l'extension doit demeurer l'exception ». Toute extension de l'urbanisation doit donc faire l'objet d'une exigence accrue pour garantir la réalisation de projets de qualité soucieux d'optimiser au maximum leur empreinte environnementale.
- Par ailleurs l'OAP ne définit pas de principes d'aménagement dans les emprises constructibles qu'elle délimite, pour laisser aux concepteurs la possibilité de proposer différentes options. Le Bureau reconnaît l'intérêt de ces marges de manœuvre mais invite la collectivité à veiller au maintien d'espaces non artificialisés, et à soigner la qualité de la composition urbaine pour éviter les vis-à-vis, favoriser les espaces collectifs, les cheminements, la végétalisation et la multifonctionnalité des espaces de stationnement, la gestion de l'eau en surface comme cela a pu être évoqué de vive voix lors de la présentation du projet...
Car si accroître la densité des opérations est bien souvent nécessaire pour réduire l'impact environnemental et foncier des projets - la densité proposée, entre 55 et 60 logements/ha, répond aux objectifs du SCoT - cela ne garantit pas la qualité de vie des habitants sur le site et à l'échelle du quartier. Il pourrait donc être utile de préciser davantage les principes d'aménagement souhaitables à l'intérieur des emprises constructibles de l'OAP.
- Afin d'éviter la concurrence commerciale avec le cœur de bourg, le Bureau propose à la collectivité d'intégrer, dans l'OAP l'interdiction d'implanter sur ce secteur des commerces (ce qui permettrait d'intégrer dès aujourd'hui les prescriptions en matière commerciale du SCoT).

▶ Préfecture des Pyrénées-Atlantiques

Dans son courrier du 12 février 2025, Monsieur le préfet des Pyrénées Atlantiques formule la remarque suivante :

« Dans les deux cas, la rédaction des dispositions relatives à la mixité sociale diffère entre les OAP et le règlement, ce qui pourrait conduire à des difficultés d'instruction lors de l'application du

droit des sols. Il serait donc opportun de procéder à la mise en cohérence interne du document à l'occasion d'une de ces évolutions. »

► **Mairie d'URRUGNE - Avis annexé au dossier le 19/03/2025**

Par courrier du 7 mars 2025, Monsieur le Maire de la commune d'URRUGNE a formulé une demande de modification portant sur un aspect réglementaire afin de préciser un élément d'application de la règle de mixité fonctionnelle et sociale de la zone 1AU (article 3). Monsieur le Maire propose la formulation suivante : « Ces dispositions s'appliquent à chaque autorisation d'urbanisme. En cas de divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager), la répartition des logements sociaux par lot pourra être précisée par l'autorisation de lotissement. »

► **INAO**

Dans son courrier du 26 février 2025, l'Institut indique qu'il n'a pas de remarques dans la mesure où le projet n'a pas d'incidences directes sur les AOC et IGP concernées.

Avis concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne

► **Centre National de la Propriété Forestière**

Par courrier du 12 décembre 2024, le CNPF émet un avis favorable à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.

► **Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques**

Par courriel du 8 janvier 2025, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.

► **Programme Local de l'Habitat Pays Basque**

Dans son courrier du 16 janvier 2025, le Président du PLH, expriment la compatibilité des modifications avec le PLH Pays Basque.

► **Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx**

Le Bureau syndical, réuni à Itxassou le 16 janvier 2025, émet un avis favorable sur la modification n°3 du PLU d'Urrugne.

Le Bureau invite la collectivité à intégrer, dans l'OAP, l'interdiction d'implanter sur ce secteur des commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

► **INAO**

Dans son courrier du 26 février 2025, l'Institut indique qu'il n'a pas de remarques dans la mesure où le projet n'a pas d'incidences directes sur les AOC et IGP concernées.

Le commissaire enquêteur souligne :

- Que le projet a été examiné avec attention.
- Que la MRAe a rendu deux avis conformes sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- Que le Président du PLH, a exprimé la compatibilité des modifications avec le PLH Pays Basque.
- Que le SCoT formule des recommandations concernant la Modification n°1 :

- Garantir la réalisation de projets de qualité soucieux d'optimiser au maximum leur empreinte environnementale.
 - Veiller au maintien d'espaces non artificialisés, et à soigner la qualité de la composition urbaine pour éviter les vis-à-vis, favoriser les espaces collectifs, les cheminements, la végétalisation et la multifonctionnalité des espaces de stationnement, la gestion de l'eau.
 - Eviter la concurrence commerciale avec le cœur de bourg en intégrant dans l'OAP l'interdiction d'implanter sur ce secteur des commerces
- ▶ Que le SCoT formule des recommandations concernant la Modification n°3
- Intégrer les prescriptions du SCoT en matière commerciale avec l'interdiction d'implanter sur ce secteur des commerces de plus de 300m² de surface de vente.
- ▶ Que les services de l'Etat dans l'avis du Préfet signale une mise en cohérence à effectuer entre les OAP et le règlement écrit concernant la rédaction des dispositions relatives à la mixité sociale.
- ▶ Que le Maire de la commune d'URRUGNE a formulé une demande de modification portant sur un aspect réglementaire afin de préciser un élément d'application de la règle de mixité fonctionnelle et sociale de la zone 1AU.

Le commissaire enquêteur considère que les recommandations et propositions sont pertinentes et ne voit aucune objection à leur mise en œuvre.

3.2. Observations du public

Toutes les observations ont été reprises dans leur intégralité au sein du PV de synthèse - *Annexe 5 PV de synthèse*.

Le Commissaire enquêteur relève que quelques observations ne sont pas en lien avec les objets de l'enquête publique telles que :

- Des erreurs ou manques au sommaire et dans le règlement de l'actuel PLU d'URRUGNE.
- Une demande de modification de zonage pour une parcelle hors secteur.

Les points soulevés concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne, sont synthétisés ci-après :

- ▶ La gestion des eaux pluviales
- ▶ L'augmentation du trafic urbain
- ▶ La densification urbaine
- ▶ L'impératif d'insertion et l'objectif d'équilibre
- ▶ Le caractère d'espace naturel de la zone de l'OAP « Iturluxea »
- ▶ Les demandes de modifications de l'aspect extérieur et règles de prospect
- ▶ La hauteur des constructions
- ▶ Les aspects extérieurs des bâtiments
- ▶ La répartition des types de logement
- ▶ La remise en cause profonde des équilibres définis en 2019
- ▶ L'autorisation des hauteurs de bâtiments dans une zone de servitude liée aux monuments historiques
- ▶ Le manque d'évaluation environnementale
- ▶ Le SRADDET

- ▶ Le SCoT
- ▶ La station d'épuration
- ▶ La loi Climat et résilience pour l'artificialisation et les consommations d'ENAF
- ▶ Les capacités des structures routières actuelles
- ▶ Le développement des logements

Les points soulevés concernant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne, sont synthétisés ci-après :

- ▶ Le devenir de la parcelle AH-380
- ▶ La règle de recul
- ▶ Le stationnement
- ▶ Les accès
- ▶ Le gabarit des constructions projetées
- ▶ La hauteur de construction
- ▶ Le dénivelé entre l'entrée actuelle du parking Osasuna (niveau de la pharmacie) et la place de la mairie
- ▶ Les proportions harmonieuses entre les bâtiments du Bourg et ces nouvelles constructions
- ▶ La continuité de mobilité douce
- ▶ La visibilité et l'attractivité des commerces existants
- ▶ L'équilibre économique local
- ▶ Les nuisances
- ▶ Des demandes
 - Une amélioration du parking
 - Compenser la perte de visibilité pour les commerces
 - Limiter et encadrer les nuisances liées aux travaux
 - Remédier au déficit de stationnement
 - Densifier l'offre

3.3. Réponses du porteur de projet

Toutes les observations ont fait l'objet d'une réponse du maître d'ouvrage, la CAPB, au sein du Mémoire en Réponse - *Annexe 6 Mémoire en réponse*.

En synthèse, le Commissaire enquêteur relève les éléments suivants :

- ▶ Le porteur de projet a répondu de manière claire et complète à l'ensemble des observations/propositions formulées par le public.
- ▶ Les sujets ayant fait l'objet de commentaires, de critiques ou soulevant de possibles difficultés ont été traités de manière explicite :
 - La densification urbaine
 - La gestion des eaux pluviales
 - La hauteur des constructions
 - Les aspects extérieurs
 - Le logement social
 - Les futurs aménagements de la nouvelle OAP « Presaburu »

3.4. Traitement des observations par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève deux niveaux d'inquiétudes dans les observations formulées :

Les conséquences de l'opération urbaine liée à l'OAP « Iturluxea »

- ▶ Sur le paysage
- ▶ Sur les écoulements des eaux pluviales
- ▶ Sur les flux de véhicules
- ▶ Sur les équilibres sociaux

En effet, les changements qui découleraient de la création d'un secteur 1AUa dans la zone ouest de l'OAP permettraient, sur une surface d'1,56ha, une densification supérieure à celle qui est autorisée au PLU actuellement en vigueur.

Les principales modifications porteraient sur :

- ▶ La suppression de la distance minimale entre deux constructions favorisant la densité.
- ▶ La hauteur maximale des constructions portée à 18m au faîtage au lieu des 12m actuel.
- ▶ La modification de la règle relative aux toitures permettant le recours plus large aux toitures terrasses.

➔ Concernant les modifications mentionnées ci-avant, le commissaire enquêteur considère :

- ▶ Qu'elles visent une OAP existante.
- ▶ Qu'elles sont limitées dans l'espace à une surface d'1,5ha.
- ▶ Qu'elles sont argumentées par une nécessité d'adaptation :
 - Aux contraintes locales et aux évolutions du contexte du projet.
 - La hauteur maximale est relevée pour une meilleure intégration de l'objectif de densification compte-tenu des conditions topographiques.
 - L'assouplissement de la règle portant sur les toitures permet une optimisation des projets en réflexion.
- ▶ Que le PLH du Pays Basque a émis un avis favorable.

Les conséquences des futurs aménagements de l'OAP « Presaburu »

- ▶ Sur le stationnement
- ▶ Sur la connexion avec le bourg
- ▶ Sur la visibilité des commerces existants et leur fréquentation des commerces

➔ Concernant les points mentionnés ci-avant, le commissaire enquêteur considère que :

- ▶ La modification pour la partie privée à l'Ouest, actuellement occupée par une friche, qui fait l'objet d'un secteur à plan masse au PLU en vigueur, permet une meilleure recherche d'opportunités d'aménagements.
- ▶ La partie Est permet l'optimisation d'une surface publique disponible pour une recomposition urbaine.
- ▶ La municipalité envisage une concertation avec les occupants actuels et potentiels pour la prise en compte des besoins et contraintes respectifs.
- ▶ Les inquiétudes des commerces sont prises en considération comme il est indiqué au Mémoire en Réponse et les projets retenus traiteront notamment :
 - Les dispositions pour la visibilité et l'attractivité des commerces afin de ne pas pénaliser voire de renforcer leur développement et leur fréquentation.
 - La garantie d'un maintien de stationnements réservés aux clients potentiels.
 - La garantie d'une gestion du chantier limitant et encadrant les impacts sur les occupants et usagers actuels ainsi que leurs activités.

3.5. Analyse du projet par le commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique en question, deux objets sont traités :

- ▶ Le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne consiste à faire évoluer certaines règles d'une OAP existante « Cœur d'ilot de bourg ».
- ▶ Le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne consiste à modifier le secteur à plan masse « bourg » et à créer une OAP « Presaburu ».

Au regard de l'ensemble des éléments traités ci-avant, le Commissaire Enquêteur rappelle les objectifs du PADD dans lesquels s'inscrivent les projets et énonce les aspects positifs et les inconvénients majeurs des projets, de son point de vue.

Les objectifs du PADD

Concernant la modification n° 1, l'OAP « Iturluxea » s'inscrit dans les objectifs suivants :

- ▶ Préserver le patrimoine bâti remarquable et les caractéristiques de l'architecture basque et labourdine.
- ▶ Axer le développement urbain au niveau des 5 agglomérations présentes sur le territoire communal et du village d'Olhette.
- ▶ Favoriser une offre en habitat mixte, adaptée aux besoins actuels et futurs.
- ▶ Adapter l'offre en équipements et services permettant de répondre aux besoins actuels et futurs des usagers du territoire.
- ▶ Organiser et optimiser les déplacements.

Concernant la modification n° 3, l'OAP « Iturluxea » s'inscrit dans les objectifs suivants :

- ▶ Axer le développement urbain au niveau des 5 agglomérations présentes sur le territoire communal et du village d'Olhette.
- ▶ Favoriser une offre en habitat mixte, adaptée aux besoins actuels et futurs.
- ▶ Adapter l'offre en équipements et services permettant de répondre aux besoins actuels et futurs des usagers du territoire.
- ▶ Organiser et optimiser les déplacements.

Le commissaire enquêteur considère que les objectifs sont respectés dans les intentions des projets présentés à l'enquête publique.

Il observe que l'assouplissement, s'il permettait un développement non maîtrisé des toitures terrasses, s'éloignerait de l'objectif de préservation du patrimoine bâti et des caractéristiques de l'architecture basque et labourdine.

Il estime que la garantie de la bonne réalisation des intentions au sein des projets ne peut être assurée que par des exigences rigoureuses envers les futurs aménageurs notamment :

- Concernant la gestion des accès et des flux pour l'OAP « Iturluxea ».
- Concernant l'identification et la réponse aux besoins des usagers en matière de stationnement et de déplacements pour l'OAP « Presaburu » dans la partie Est.
- Concernant les connexions notamment par des liaisons douces et avec le bourg pour l'OAP « Presaburu ».

Les inconvénients majeurs du projet

- ▶ La densification au sein de la nouvelle OAP « Iturluxea » aura des effets incontestables :
 - Sur le paysage (même si l'on peut concevoir que la pente et la configuration des aménagements permettent d'en réduire l'impact).
 - Sur les flux de véhicules et l'ambiance des quartiers riverains de l'accès principal.
- ▶ L'aménagement de la parcelle Est au niveau de la nouvelle OAP « Presaburu » aura des impacts en phase chantier et potentiellement en phase exploitation sur les commerces existants.

Les aspects positifs du projet

- ▶ La densification se fait au sein d'une OAP déjà inscrite au PLU.
 - Elle ne crée pas de nouvelle zone urbaine.
 - Elle permet d'optimiser les surfaces disponibles.
 - Elle programme des logements sociaux contribuant aux objectifs du PLH et favorisant une meilleure accession au logement pour la population locale notamment.
- ▶ L'évolution du secteur à plan masse « Bourg » permet d'envisager une réflexion plus ouverte pour l'aménagement de cette zone en friche.
- ▶ L'intégration d'une parcelle publique à la nouvelle OAP « Presaburu » permet de prévoir une concertation très en amont avec les commerces actuels et usagers futurs afin d'intégrer les besoins et contraintes de chaque partie prenante.

4. ANNEXES DU RAPPORT - documents joints séparés

Annexe 1 - Arrêté prescrivant l'enquête publique

Annexe 2 - Décision du Tribunal Administratif

Annexe 3 - Insertions dans les journaux

Annexe 4 - Certificats et constats d'affichage

Annexe 5 - PV de synthèse

Annexe 6 - Mémoire en réponse

COMMUNE D'URRUGNE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATIONS N°1 et N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'URRUGNE

DOSSIER B Conclusions et Avis Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER B : Conclusions et Avis

1. GENERALITES

1.1. Préambule

La commune d'URRUGNE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 9 novembre 2019, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 18 décembre 2021 et d'une modification n°2 adoptée le 15 février 2025.

Les projets de modification n°1 et n°3 du PLU de la commune d'Urrugne ont été engagés afin d'apporter au PLU de nouveaux amendements entrant dans le champ d'application de la procédure de modification.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique unique porte sur les projets de modification n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le code de l'urbanisme notamment ses articles L.153-36 et suivants.
- Le code de l'environnement notamment ses articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants.

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque prescrivant l'enquête publique unique portant sur les projets de modification n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne vise à faire évoluer l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) « Cœur d'îlot de bourg » en :

- Créant un secteur 1AUa correspondant à la partie ouest de l'OAP.
- Modifiant les articles du règlement de la zone 1AU sur les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, du nouveau secteur 1AUa.
- Modifiant l'OAP en termes de programmation et de densité de logements, de formes urbaines et architecturales ainsi que d'organisation du site.
- Modifiant l'emplacement réservé n°9.
- Modifiant l'appellation de l'OAP en « Iturluxea ».

1.5. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans incident du 5 mars au 4 avril 2025 soit 31 jours consécutifs.

2. CONCLUSIONS ET AVIS CONCERNANT LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE D'URRUGNE

Concernant la procédure d'enquête publique, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ La décision E25000004, par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau a désigné Madame Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel CAZAUBON en qualité de commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à l'enquête publique en question.
- ▶ L'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque prescrivant l'enquête publique unique portant sur les projets de modification n° 1 et n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.
- ▶ Le commissaire enquêteur a été associé à la préparation de l'enquête publique.
- ▶ La publication de l'avis d'enquête au sein de 2 journaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant l'ouverture de cette enquête ainsi que les affichages, a été réalisée conformément à la réglementation et à l'arrêté.
- ▶ Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en Mairie d'URRUGNE, siège de l'enquête, aux jours et heures indiqués dans l'arrêté, pendant lesquelles le public a eu la possibilité de le rencontrer.
- ▶ Le dossier et les registres d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au sein au siège de l'enquête durant les heures d'ouverture des bureaux de la mairie, pendant la durée de l'enquête.
- ▶ Le public a eu la possibilité de formuler ses observations sur les registres papier, les registres électroniques, par courriels et par courriers.
- ▶ L'enquête s'est déroulée sans incident.

Concernant la consultation des personnes publiques et organismes associés, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Le projet a été examiné avec attention au cours des phases successives d'instruction.
- ▶ La MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour chacune des modifications.
- ▶ Le Président du PLH, a exprimé la compatibilité des modifications avec le PLH Pays Basque.
- ▶ Le SCoT formule des recommandations concernant la Modification n° 1 :
 - Garantir la réalisation de projets de qualité soucieux d'optimiser au maximum leur empreinte environnementale.
 - Veiller au maintien d'espaces non artificialisés, et à soigner la qualité de la composition urbaine pour éviter les vis-à-vis, favoriser les espaces collectifs, les cheminements, la végétalisation et la multifonctionnalité des espaces de stationnement, la gestion de l'eau.
 - Eviter la concurrence commerciale avec le cœur de bourg en intégrant dans l'OAP l'interdiction d'implanter sur ce secteur des commerces

- ▶ L'avis du Préfet signale une mise en cohérence à effectuer entre les OAP et le règlement écrit concernant la rédaction des dispositions relatives à la mixité sociale.

Le commissaire enquêteur considère que les recommandations et propositions sont pertinentes et ne voit aucune d'objection à leur mise en œuvre.

Concernant les observations du public, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Les observations se sont réparties de la manière suivante :
 - 2 dépôts écrits sur le registre d'enquête Modification n° 1 en mairie d'URRUGNE,
 - 5 contributions déposées sur le registre dématérialisé Modification n° 1 dont une parvenue par courriel,
 - 1 courrier postal reçu en mairie d'URRUGNE.
- ▶ Les principaux points soulevés ont porté sur :
 - La gestion des eaux pluviales
 - L'augmentation du trafic urbain
 - La densification urbaine
 - L'impératif d'insertion et l'objectif d'équilibre
 - Le caractère d'espace naturel de la zone de l'OAP « Iturluxea »
 - Les demandes de modifications de l'aspect extérieur et règles de prospect
 - La hauteur des constructions
 - Les aspects extérieurs des bâtiments
 - La répartition des types de logement
 - La remise en cause profonde des équilibres définis en 2019
 - L'autorisation des hauteurs de bâtiments dans une zone de servitude liée aux monuments historiques
 - Le manque d'évaluation environnementale
 - Le SRADDET
 - Le SCoT
 - La station d'épuration
 - La loi Climat et résilience pour l'artificialisation et les consommations d'ENAF
 - Les capacités des structures routières actuelles
 - Le développement des logements
- ▶ Chaque point a fait l'objet d'une réponse de la CAPB.

Concernant le projet, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

▶ **Les objectifs du PADD**

La modification n° 1, l'OAP « Iturluxea » s'inscrit dans les objectifs suivants :

- ▶ Préserver le patrimoine bâti remarquable et les caractéristiques de l'architecture basque et labourdine.
- ▶ Axer le développement urbain au niveau des 5 agglomérations présentes sur le territoire communal et du village d'Olhette.
- ▶ Favoriser une offre en habitat mixte, adaptée aux besoins actuels et futurs.
- ▶ Adapter l'offre en équipements et services permettant de répondre aux besoins actuels et futurs des usagers du territoire.
- ▶ Organiser et optimiser les déplacements.

Le commissaire enquêteur considère que les objectifs du PADD sont respectés dans les intentions du projet de modification n° 1 du PLU de la commune d'URRUGNE.

► **Les inconvénients majeurs du projet**

La densification au sein de la nouvelle OAP « Iturluxea » aura des effets incontestables :

- Sur le paysage (même si l'on peut concevoir que la pente et la configuration des aménagements permettent d'en réduire l'impact).
- Sur les flux de véhicules et l'ambiance des quartiers riverains de l'accès principal.

► **Les aspects positifs du projet**

La densification se fait au sein d'une OAP déjà inscrite au PLU.

- Elle ne crée pas de zone urbaine nouvelle au regard du PLU existant.
- Elle permet d'optimiser les surfaces disponibles.
- Elle programme des logements sociaux contribuant aux objectifs du PLH et favorisant une meilleure accession au logement pour la population locale notamment.

En amont de son avis, le Commissaire enquêteur formule 2 recommandations :

- Recommandation n°1 : Mettre en œuvre des mesures pour un développement maîtrisé des toitures terrasses, afin de rester dans l'objectif de préservation du patrimoine bâti et des caractéristiques de l'architecture basque et labourdine.
- Recommandation n°2 : Garantir la bonne réalisation des intentions au sein des projets par des exigences rigoureuses envers les futurs aménageurs concernant la qualité des propositions à venir et de leurs réalisations notamment en matière de gestion des eaux, d'organisation des flux de véhicule et de respect de la qualité du cadre de vie.

En conclusion :

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE concernant la demande de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'URRUGNE.

Fait à Tarnos, le 04/05/2025,

Valérie BEDERE
Commissaire enquêteur



COMMUNE D'URRUGNE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATIONS N°1 et N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'URRUGNE

DOSSIER C Conclusions et Avis Modification n ° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER B : Conclusions et Avis

DOSSIER C : Conclusions et Avis

1. GENERALITES

1.1. Préambule

La commune d'URRUGNE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 9 novembre 2019, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 18 décembre 2021 et d'une modification n°2 adoptée le 15 février 2025.

Les projets de modification n°1 et n°3 du PLU de la commune d'Urrugne ont été engagés afin d'apporter au PLU de nouveaux amendements entrant dans le champ d'application de la procédure de modification.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique unique porte sur les projets de modification n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le code de l'urbanisme notamment ses articles L.153-36 et suivants.
- Le code de l'environnement notamment ses articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants.

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque prescrivant l'enquête publique unique portant sur les projets de modification n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne consiste à créer un nouveau secteur d'OAP « 11 - Presaburu » comprenant un périmètre Ouest et un périmètre Est correspondant à deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble distinctes OAE Ouest et OAE Est.

Les évolutions prévues portent sur :

- Des modifications du règlement écrit - dispositions générales et zone UB.
- Des modifications du règlement graphique - suppression du secteur à plan masse et création des secteurs UBa et UBb.
- La modification du rapport de présentation.

1.5. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans incident du 5 mars au 4 avril 2025 soit 31 jours consécutifs.

2. CONCLUSIONS ET AVIS CONCERNANT LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE LA COMMUNE D'URRUGNE

Concernant la procédure d'enquête publique, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ La décision E25000004, par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau a désigné Madame Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel CAZAUBON en qualité de commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à l'enquête publique en question.
- ▶ L'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque prescrivant l'enquête publique unique portant sur les projets de modification n°1 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Urrugne.
- ▶ Le commissaire enquêteur a été associé à la préparation de l'enquête publique.
- ▶ La publication de l'avis d'enquête au sein de 2 journaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant l'ouverture de cette enquête ainsi que les affichages, a été réalisée conformément à la réglementation et à l'arrêté.
- ▶ Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en Mairie d'URRUGNE, siège de l'enquête, aux jours et heures indiqués dans l'arrêté, pendant lesquelles le public a eu la possibilité de le rencontrer.
- ▶ Le dossier et les registres d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au sein au siège de l'enquête durant les heures d'ouverture des bureaux de la mairie, pendant la durée de l'enquête.
- ▶ Le public a eu la possibilité de formuler ses observations sur les registres papier, les registres électroniques, par courriels et par courriers.
- ▶ L'enquête s'est déroulée sans incident.

Concernant la consultation des personnes publiques et organismes associés, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Le projet a été examiné avec attention.
- ▶ La MRAe a rendu deux avis conformes sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- ▶ Le Président du PLH, a exprimé la compatibilité des modifications avec le PLH Pays Basque.
- ▶ Le SCoT formule des recommandations concernant la Modification n°3
 - Intégrer les prescriptions du SCoT en matière commerciale avec l'interdiction d'implanter sur ce secteur des commerces de plus de 300m² de surface de vente.
- ▶ L'avis du Préfet signale une mise en cohérence à effectuer entre les OAP et le règlement écrit concernant la rédaction des dispositions relatives à la mixité sociale.

Le commissaire enquêteur considère que les recommandations et propositions sont pertinentes et ne voit aucune objection à leur mise en œuvre.

Concernant les observations du public, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Les observations se sont réparties de la manière suivante :
1 dépôt écrit sur le registre d'enquête Mod3 en mairie d'URRUGNE,
11 contributions déposées sur le registre dématérialisé Mod3,
1 courrier postal reçu en mairie d'URRUGNE.
- ▶ Les principaux points soulevés ont porté sur :
 - Le devenir de la parcelle AH-380
 - La règle de recul
 - Le stationnement
 - Les accès
 - Le gabarit des constructions projetées
 - La hauteur de construction
 - Le dénivelé entre l'entrée actuelle du parking Osasuna (niveau de la pharmacie) et la place de la mairie
 - Les proportions harmonieuses entre les bâtiments du Bourg et ces nouvelles constructions
 - La continuité de mobilité douce
 - La visibilité et l'attractivité des commerces existants
 - L'équilibre économique local
 - Les nuisances
 - Des demandes
 - Une amélioration du parking
 - Compenser la perte de visibilité pour les commerces
 - Limiter et encadrer les nuisances liées aux travaux
 - Remédier au déficit de stationnement
 - Densifier l'offre
- ▶ Chaque point a fait l'objet d'une réponse de la CAPB.

Concernant le projet, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

▶ **Les objectifs du PADD**

Concernant la modification n° 3, l'OAP « Iturluxea » s'inscrit dans les objectifs suivants :

Axer le développement urbain au niveau des 5 agglomérations présentes sur le territoire communal et du village d'Olhette.
Favoriser une offre en habitat mixte, adaptée aux besoins actuels et futurs.
Adapter l'offre en équipements et services permettant de répondre aux besoins actuels et futurs des usagers du territoire.
Organiser et optimiser les déplacements.

Le commissaire enquêteur considère que les objectifs du PADD sont respectés dans les intentions de la modification n° 3 du PLU de la commune d'URRUGNE.

▶ **Les inconvénients majeurs du projet**

L'aménagement de la parcelle Est au niveau de la nouvelle OAP « Presaburu » aura des impacts en phase chantier et potentiellement en phase exploitation sur les commerces existants.

► **Les aspects positifs du projet**

L'évolution du secteur à plan masse « Bourg » permet d'envisager une réflexion plus ouverte pour l'aménagement de cette zone en friche.

L'intégration d'une parcelle publique à la nouvelle OAP « Presaburu » permet de prévoir une concertation très en amont avec les commerces actuels et usagers futurs afin d'intégrer les besoins et contraintes de chaque partie prenante.

En amont de son avis, le Commissaire enquêteur formule 2 recommandations :

- Recommandation n°1 : Engager, dès approbation, une concertation avec les parties prenantes afin de garantir une programmation intégrant les besoins et les contraintes des usagers actuels et futurs, notamment sur les aspects suivants :
 - Les dispositions pour la visibilité et l'attractivité des commerces afin de ne pas pénaliser voire de renforcer leur développement et leur fréquentation.
 - La garantie d'un maintien de stationnements réservés aux clients potentiels.
 - La garantie d'une gestion du chantier limitant et encadrant les impacts sur les occupants et usagers actuels ainsi que leurs activités.
- Recommandation n°2 : Garantir la bonne réalisation des intentions au sein du projet par la formulation d'exigences rigoureuses envers les futurs aménageurs notamment :
 - Concernant l'identification et la réponse aux besoins des usagers en matière de stationnement et de déplacements pour la partie Est.
 - Concernant les connexions notamment par des liaisons douces et avec le bourg.

En conclusion :

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE concernant la demande de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'URRUGNE.

Fait à Tarnos, le 04/05/2025,

Valérie BEDERE
Commissaire enquêteur

