

DEPARTEMENT des PYRENEES-ATLANTIQUES

AGGLOMERATION
COTE BASQUE-ADOUR

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE MODIFICATION N°6
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE BOUCAU

RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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 caractéristique du projet	4
1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique	5
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	6
2.2. Concertation au cours de l'enquête publique.....	6
2.3. Modalités de l'enquête	6
2.4. Information effective du public.....	7
2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête.....	7
2.6. Climat de l'enquête	7
2.7. Clôture de l'enquête et modalité de transferts des dossiers et registres.....	8
2.8. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	8
2.9. Relation comptable des observations	8
3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES	9
3.1. Avis des personnes publiques associées	9
3.2. Observations du public, orales ou écrites	9
3.3. Réponses de l'Agglomération Côte Basque-Adour	14
3.4. Traitement des observations par le Commissaire enquêteur.....	17
3.5. Avis du Commissaire enquêteur sur les observations	20
3.6. Analyses et avis du commissaire enquêteur sur le projet.....	21
4. ANNEXES DU RAPPORT – Document séparé	23

DOSSIER B : Conclusions et Avis

1. CONTEXTE.....	25
1.1. Préambule	25
1.2. Objet de l'enquête.....	25
1.3. Cadre juridique de l'enquête.....	25
1.4. Nature et caractéristique du projet	25
1.5. Déroulement de l'enquête publique	26
2. CONCLUSIONS ET AVIS	27

Département des PYRENEES-ATLANTIQUES

AGGLOMERATION
COTE BASQUE-ADOUR

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE MODIFICATION N°6
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE BOUCAU

DOSSIER A

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boucau a été approuvé le 7 novembre 2005 et modifié les 14 avril 2008, 27 avril 2009, 19 octobre 2009, 3 février et 9 novembre 2012.

Il a fait par ailleurs l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement les 8 novembre 2013 et 12 novembre 2014.

Il est aujourd'hui envisagé d'y apporter un certain nombre de modifications pour les raisons suivantes :

- Intégrer les nouvelles dispositions du PLH approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 20 juillet 2016.
- Permettre de réaliser des opérations de renouvellement urbain dans la zone UA par création notamment d'un sous-secteur UAb correspondant à l'îlot Biremont, par augmentation des hauteurs des constructions et par réduction des exigences en matière de stationnement et de dégagement.
- Uniformiser la définition des règles de hauteur dans les différentes zones U.
- Intégrer les prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2014.
- Modifier les limites de la zone UA afin de prendre en compte la configuration des lieux.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boucau.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

La modification de PLU s'inscrit dans le cadre du Code de l'Urbanisme, articles L. 153-36 et suivants.

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre du Code de l'Environnement, articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants.

1.4. Nature et caractéristique du projet

La modification du PLU n°6 porte sur :

Les modifications d'ordre réglementaire suivantes :

L'Intégration au PLU du PLH 2016-2021 approuvé le 20 juillet 2016

Des modifications concernant la zone UA

- Création d'un sous-secteur UAb

- Modification du caractère de la zone UA
- Modification de l'article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Modification de l'article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale
- Modification de l'article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Modification de l'article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Modification de l'article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Modification de l'article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Modification de l'article UA 3-2 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Modification de l'article UA 6 - Autres implantations pouvant être admises

Modification de l'article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modification de l'article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Modification de l'article UA 11 - Aspect extérieur

Modification de l'article UA 12 - Stationnement

La modification des articles UC 10 et UD 10 - Hauteur maximum des constructions

L'intégration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales au PLU

Les modifications du zonage suivantes :

Création du sous-secteur UAb

Extension de la zone UA

Création de la pièce Document Graphique : Secteurs de Diversité Sociale

1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

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

1. **Rapport de présentation**
2. **Règlement**
3. **Documents graphiques**
4. **Dossier administratif d'enquête**

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 27 juillet 2016, le Tribunal Administratif de Pau a désigné Valérie BEDERE, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, en vue de procéder à l'enquête publique en question - *Annexe 1 Désignation du commissaire enquêteur.*

Par arrêté du 9 août 2016, Le Président de l'Agglomération Côte Basque-Adour a prescrit l'enquête publique sur la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boucau - *Annexe 2 Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique.*

2.2. Concertation au cours de l'enquête publique

Le dossier du projet de modification n°6 a été notifié le 5 août 2016 à :

- Monsieur le Maire de Boucau,
- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Sous-Préfet,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Aquitaine,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques,
- Monsieur le Président du Syndicat des transports de l'Agglomération Côte Basque-Adour,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT de l'agglomération bayonnaise et du sud des Landes,
- 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 Président de la section régionale de conchyliculture.

2.3. Modalités de l'enquête

Après avoir été désignée par décision du Tribunal Administratif de Pau, Valérie BEDERE a contacté l'Agglomération Côte Basque-Adour, en vue, d'une part, de prendre connaissance du dossier de l'enquête, et d'autre part d'examiner, avec l'équipe en charge du dossier, les modalités pratiques de l'organisation de celle-ci.

C'est ainsi qu'ont été arrêtés :

- ▶ Les dates de l'enquête publique ainsi que sa durée.
- ▶ Les formalités d'affichage et de publicité.
- ▶ Les jours et heures de permanences à effectuer.

Les registres et dossiers ont été paraphés par le Commissaire enquêteur pour une distribution dans chaque lieu, Mairie de Boucau et siège de l'Agglomération Côte Basque-Adour avant le début de l'enquête.

2.4. Information effective du public

Le dossier est consultable en ligne sur le site de l'agglomération : www.agglo-cotebasque.fr

L'enquête publique a été annoncée conformément à l'article 12 de l'arrêté d'ouverture du 9 août 2016 dans les journaux et aux dates précisées ci-après - *Annexe 3 Insertions dans les journaux* :

- ▶ Sud-Ouest :
 - 12 août 2016
 - 31 août 2016
- ▶ La Semaine du Pays Basque
 - 12 au 18 août 2016
 - 2 au 8 septembre 2016

Le public a été informé, par voie d'affichage à la Mairie de Boucau, au siège de l'Agglomération Côte Basque-Adour ainsi que sur site, de l'avis d'ouverture de l'enquête publique.

L'affichage au public a fait apparaître notamment :

- L'objet de l'enquête,
- Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête,
- Le nom du commissaire enquêteur,
- Les dates et le lieu des permanences.

L'arrêté a été apposé 15 jours avant le début de l'enquête publique et maintenu durant toute la durée de l'enquête publique aux emplacements prévus à cet effet.

Des panneaux ont également été positionnés sur les lieux de réalisation du projet. L'exécution de ces formalités a été certifiée. *Annexe 4 Copie des certificats d'affichage + Constat d'affichage.*

Le public a été accueilli en mairie de Boucau :

- Le mercredi 31 août de 9h à 12h,
- Le lundi 5 septembre de 9h à 12h,
- Le jeudi 22 septembre de 14h à 17h,
- Le vendredi 30 septembre de 14h à 17h.

2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête

L'Enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident.

2.6. Climat de l'enquête

L'Enquête s'est déroulée selon les procédures en vigueur notamment en ce qui concerne :

- ▶ une large information du public (affichages sur sites, en Mairie de Boucau et au siège de l'Agglomération Côte Basque-Adour, publication sur les sites internet).
- ▶ La régularité des permanences qui ont été tenues conformément à l'article 6 de l'arrêté de mise à l'enquête.

- ▶ La mise à la disposition du public du dossier et des registres d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête publique en Mairie de Boucau et au siège de l'Agglomération Côte Basque-Adour.
- ▶ La mise à disposition d'une salle 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.
- ▶ La réponse aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur.

2.7. Clôture de l'enquête et modalité de transferts des dossiers et registres

Le vendredi 30 septembre à 17 heures, le délai de l'enquête ayant expiré, et comme il ne se présentait plus aucun déclarant, les registres ont été mis à la disposition de Madame Valérie BEDERE, commissaire enquêteur. Ils ont été clos par elle-même conformément à l'article 7 de l'arrêté du 9 août 2016.

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

Le procès-verbal des observations a été remis au service en charge du dossier, à l'Agglomération Côte Basque-Adour, le mardi 4 octobre 2016. *Annexe 5 PV de synthèse.*

Le mémoire en réponse a été reçu par le commissaire enquêteur le lundi 17 octobre 2016. *Annexe 6 Mémoire en réponse.*

2.9. Relation comptable des observations

Nombre de visiteurs	Nombre d'observations public	Nombre de notes ou documents déposés
10	20	5

3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES

3.1. Avis des personnes publiques associées

Le dossier du projet de modification n°6 a été notifié le 5 août 2016 à :

- Monsieur le Maire de Boucau,
- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Sous-Préfet,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Aquitaine,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques,
- Monsieur le Président du Syndicat des transports de l'Agglomération Côte Basque-Adour,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT de l'agglomération bayonnaise et du sud des Landes,
- 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 Président de la section régionale de conchyliculture.

Les avis émis dans le cadre de cette consultation sont les suivants :

Personnes et organismes	Avis
Conseil Régional ALPC	Pas d'observation
CCI BAYONNE PAYS BASQUE	Pas d'observation
SCOT Agglomération de Bayonne et du sud des Landes	Avis favorable

3.2. Observations du public, orales ou écrites

R1 - Madame Josette DUHART - Oihan Ondoa 31 Rue de Montespan - 64340 BOUCAU

R1.1 Observation concernant la zone UA

Où il est mentionné : « permettant une densification plus importante, tout en restant dans des proportions compatibles avec le bâti existant ».

→ De R+2, le PLU passe à R+5, la compatibilité avec le bâti existant est loin d'être respectée. La hauteur de 18m retenue est surtout la création d'un précédent sur cette zone. (voir le futur projet du Casino).

R1.2 Observation concernant les places de parking

Même si l'intention de réduire les places de parking peut être louable (entre autres pour déplacements doux et collectifs), il n'en demeure pas moins qu'ils seront notoirement insuffisants ; d'autant plus que les parkings de proximité sont déjà saturés.

R1.3 Observation concernant le foncier

L'opération dite « ilot Biremont » qui consiste en un programme de 130 à 150 logements à prix régulé est annoncée dans la presse au moins de septembre 2017. Où en sont les acquisitions foncières ? Y aura-t-il des procédures engagées pour les non-vendeurs ? Quels en sont les délais ?

R1.4 Observation concernant la mixité sociale

Je suis fortement et désagréablement surprise de constater l'implantation d'une minizup en centre-ville : 130 à 150 logements Ilot Biremont, environ 50 prévus au Casino.

Vous reconstituez dans un même lieu une ghettoïsation de l'espace urbain. Qu'en est-il de la mixité sociale ? Mixité sociale organisée dans les précédents programmes et donnant satisfaction à tous.

R1.5 Observation concernant la conclusion

Avec cette disposition concernant le centre-ville, nous sommes loin des objectifs de la mixité sociale et du vivre ensemble. Ces choix impacteront la vie de la cité de manière négative et ce durablement. Qui gèrera ?

R2 - Monsieur Jean-Pierre CRESPO - 6 rue de la petite tuilerie - 64340 BOUCAU

R2.1

Contrairement à ce qui est décrit (page 10), le taux de SRU de 15,1% au 01/01/2015 ne progressera pas à échéance de 2021 à 20,24% en construisant 238 logements sociaux sur 6 ans. En effet, durant cette période, il sera aussi construit des maisons individuelles et probablement des ensembles de moins de 15 logements exemptés de logements sociaux contre 6 précédemment.

R2.2

Je m'élève contre la modification du seuil d'application élevé de 6 logements à 15 logements pour déclencher l'obligation de construire des logements sociaux.

R2.3

S'agissant du stationnement (p28) il est indispensable de conserver 0,25 place par logement pour l'accueil des visiteurs. Sur l'ilot Biremont, par exemple, il serait créé 30 places de parking pour les visiteurs en plus des places affectées à chaque logement. Il est donc indispensable de conserver cette disposition de l'article UA12.

R3 - Madame Michèle MOURGUIAT-DUHART

R3.1

Nous saisissons cette enquête publique pour rappeler notre demande réitérée par courrier à M. Le Maire, le 15 juin 2016, portant sur le règlement applicable à la zone IAUH dont la constructibilité est à nouveau affectée par la présente modification (cf art IAU7 - 7.1 dernier alinéa).

Notre demande concerne la suppression localisée d'une obligation de recul figurant au PLU pour la zone IAU depuis la modification du 3 février 2012.

Nous souhaitons qu'une prochaine modification précise que les EBC visés à l'article 7.1 dernier alinéa soient ceux qui protègent des espaces forestiers et boisements préexistants (cf couronne boisée) et/ou que le recul ne s'impose pas vis-à-vis des EBC instauré sur un espace vert non forestier inséré au cœur d'une zone résidentielle (jardin).

Il s'agit d'une modification mineure et non substantielle du PLU qui ne nuira pas à la protection des espaces forestiers et d'induitra aucune consommation supplémentaire d'espace. Par contre, cette modification est indispensable pour permettre d'achever le plan de masse convenu entre la commune et l'aménageur pour la zone IAUH suivant le PC valant division déjà accordé et d'atteindre les objectifs de densité souhaités initialement pour cette zone conformément au PLH.

Pour plus de précisions se référer à notre courrier du 18 février 2016 - L2 jointe.

Pour les propriétaires demandeurs (parcelles constructibles situées sur la rue Paul Eluard) : Michèle DUHART-MOUGUIAT, Nicole MOURGUIAT-HAURAT, Christian MOURGUIAT.

R4 - Madame Monique CHAMPAGNE

R4.1

Dans la rue Paul Biremont, le fait que l'interdiction d'habitation à la place des commerces soit levée m'interpelle sur les « marchands de sommeil ». La transformation en logements doit poser les questions : quels logements ? Ne pas oublier les risques inondations, et l'habitat dégradé.

R4.2

La densification de la zone centrale ouvrira la porte aux conflits de voisinage difficiles à gérer et sources de mal-être.

R4.3

L'étude sociale réalisée par le cabinet MANDOUZE pointait la nécessaire mixité sociale de notre ville en privilégiant le « bas Boucau » par une rénovation « optimale » et déplaçant le nombre de logements sociaux sur le haut Boucau, afin de ne pas accroître la fracture sociale et stigmatiser le bas Boucau. Il est vrai que 80% de notre population peut accéder à 1 logement social mais la collectivité ne maîtrise pas les attributions ! Malgré beaucoup d'efforts. Le choix de cette densification sur cette zone est inquiétant pour l'avenir. Il doit être accompagné de structures et de projets.

R5 - Madame MARTHE-BASTIEN Amandine - 74 Rue Georges Lassalle - 64340 BOUCAU

Je souhaiterais savoir en quelle zone se trouve ma parcelle et dans quelle mesure elle est impactée par ce nouveau PLU.

L1 - Monsieur Serge DESTUGUES - 8 rue du Barthassot - 64340 BOUCAU

La lecture du dossier de l'enquête publique sur PLU de Boucau m'amène à formuler trois types d'observations.

L1.1 La nécessaire recherche de mixité sociale

Les modifications du PLU envisagent de densifier le nombre de logements dans le Bas-Boucau. Et parmi ceux-ci le nombre de logements sociaux, qui viendront s'ajouter aux logements d'habitat vétuste des rues M. Perse et G. Lassalle, etc...

Déjà le Bas-Boucau est marqué par cette image de quartier dégradé avec des problématiques particulières...

S'il faut rattraper le retard eu égard aux obligations en la matière - ce à quoi je souscris-, il convient cependant d'être attentif à la répartition de ces logements sociaux sur l'ensemble du territoire boucalais.

Attention à ne pas créer un quartier trop marqué qui sera le « quartier du bas », « la zup de Boucau », stigmatisé et donc évité par une partie de la population.

Les modifications du PLU doivent veiller à la mixité sociale dans tous les quartiers.

Huréous, le Vigo, le Bas-Boucau et aussi les autres quartiers du territoire.

L1.2 Des lieux pour faire vivre le lien social

Vu le nombre de foyers amenés à s'installer dans le secteur, il me paraît indispensable de penser à structurer l'offre d'équipements répondant aux besoins socio-culturels et de loisirs des résidents du Bas-Boucau en lien avec les structures existantes : centre social, services des sports, bibliothèque, associations sportives, etc...

J'y vois deux enjeux :

D'abord la valorisation de l'environnement de l'habitat social grâce à une proposition socio-culturelle, sportive, environnementale...de qualité, renforçant l'attractivité du quartier pour les résidents, voire pour le reste des habitants.

Ensuite, la majeure partie des actifs travaillant dans les autres villes de l'Agglomération risque de faire de Boucau une ville dortoir. Il faut donc des lieux pour développer le brassage, la rencontre des boucalais anciens et nouveaux et faire vivre, animer le lien social dans une perspective à la fois d'accueil et de participation des habitants.

Pour cela, des réservations foncières des espaces dévolus à ces équipements - parmi ceux-ci : aire de jeux, accueil de loisirs, lieu de rencontre jeunes/adultes/séniors, jardins familiaux et/ou partagés, salle festive, espaces naturels, lieux de ressources emploi/santé/culture...-devraient accompagner le projet d'urbanisme.

L'espace libéré par l'ancien collège H. BARBUSSE pourrait être réservé pour la création d'un pôle des « outils de la vie sociale » et certaines de ces installations réutilisées (plateau sportif, cuisine, salle, etc...).

L1.3 Repenser les circulations

La circulation dans le Bas-Boucau est d'ores et déjà délicate en raison de l'étroitesse de la voie et son resserrement à l'entrée de la rue Barthassot.

L'étroitesse des trottoirs rend la circulation des piétons (notamment les écoliers, et leurs parentes avec poussettes, ou personnes âgées avec cabas à roulettes) peu facile, voire dangereuse.

Actuellement, les cyclistes usagers de la Vélodyssée empruntent également ces voies.

La création de 140 logements dans l'îlot Biremont, de 56 au Casino, de 16 sur la propriété GARCIA, d'une vingtaine à la Terrasse, ce sont 200 logements, soit à la louche 200 voitures, des vélos, des scooters, des poussettes, des piétons...

Dès maintenant le projet d'aménagement urbain doit questionner, au risque de l'augmentation de l'engorgement de la voie d'accès au quartier et de sa dangerosité :

- Les sens de circulation au regard des flux de véhicules
- Les circulations vertes :
 - o Piétonnes permettant l'accès aux écoles Elisa Lassalle et Paul Langevin par les jeunes écoliers, à la place Sénard, au collège Henri Barbusse et au stade Piquessary...,
 - o Cyclables permettant les mêmes accès et la poursuite du tracé de la Vélodyssée..
- La circulation des bus
- Le stationnement des véhicules.

M1 - Madame Laurie DUBOURDIEU - 23 rue de Barthassot - 64340 BOUCAU

Habitant la rue Barthassot de Boucau, j'ai pu constater que certains aménagements futurs concernaient la rue Barthassot, voir ci-dessous un extrait du rapport. Cela concerne l'élargissement de la rue Barthassot. A ce jour, une bonne partie de cette rue est prise en sandwich par les habitations et terrains d'habitations qui jouxtent la rue directement.

Comment l'élargissement va-t-il se faire ?

L'élargissement va-t-il amputer une partie de nos terrains d'habitation ?

Cette rue est en effet à ce jour extrêmement dangereuse, les raisons étant qu'il n'y a aucune visibilité pour sortir de nos maisons (que ce soit en voiture, à pied ou en poussette), que les trop nombreuses voitures qui passent par cette voie roulent extrêmement vite (à plus de 50 km) et que les ridicules accessoires sencés réduire la vitesse n'ont aucune utilité. Tous les jours je crains, en sortant de chez moi, pour la vie de mes deux filles (3ans et 4 mois).

Extrait du rapport :

"Aménagement du carrefour de la rue Barthassot au débouché sur la rue Georges Lassalle et élargissement de la rue de Barthassot (des écoles jusqu'à la rue G. Lassalle) Plateforme de 6 m Commune 21 Grand Nanot, Nanot Elargissement et redressement de la rue du Petit Nanot de la rue G. Lassalle à l'impasse des Camélias Plateforme de 6 m Commune 22 Barthassot Elargissement de la rue Barthassot depuis la rue Paul Cazaurang jusqu'aux écoles Langevin et Elisa Lassalle Plateforme de 8 m ".

M2 - Madame Monique GARCIA - 33 rue Paul BIREMONT - 64340 BOUCAU

J'habite au 33, rue Paul Biremont à Boucau.

Je souhaiterais savoir si, dans le cadre du projet de modification numéro 6, ma propriété serait éventuellement impactée. (immeuble et terrain, 2 parcelles attenantes)

Je souhaite conserver ma propriété et y vivre.

M3 - Monsieur Ramuntxo DAGUERRE - 13 rue des Sources - 64340 BOUCAU

Veuillez trouver ci-dessous mes questions relatives à l'enquête publique sur la modification du PLU, commune de BOUCAU :

Questions :

Partie 1:

Question a: Ma parcelle est-elle concernée par les modifications du PLU ?

Question b: Si ma parcelle est concernée, merci de bien vouloir me préciser en quoi.

Partie 2:

Ma parcelle est concernée par la zone d'étude - projet du " Barreau Nord" Infrastructure Routière destinée à desservir le port de Bayonne et à le relier à l'autoroute A63 et à la RN 117.

Question a: Ce projet existe-t-il toujours ?

Question b: Cette zone d'étude existe-t-elle toujours ?

Question c : Est-il possible de supprimer cette zone d'étude du PLU ?

Question d: Si cela n'est pas possible, alors merci de me dire pourquoi.

3.3. Réponses de l'Agglomération Côte Basque-Adour

R1 - Madame Josette DUHART - Oihan Ondoa 31 Rue de Montespan - 64340 BOUCAU

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

R1.1 : Au regard du PLU actuel, le nombre de niveaux des constructions en zone UA est limitée à R+2+attique. Après modification ce nombre sera porté à R+3+attique, ce qui n'engendrera pas de répercussion majeure et qui correspond au gabarit que l'on retrouve dans de très nombreuses villes comme Boucau. Seul le sous-secteur UAb autorisera des constructions en R+5, avec une hauteur maximale de 18 mètres. Toutefois, compte tenu de la configuration du site, cette hauteur ne sera possible que sur une partie de l'îlot.

La hauteur de R+5 concerne tout le sous-secteur UAb, mais il s'agit d'une hauteur maximale réglementaire. Compte tenu du caractère contraint du tènement foncier, notamment dans sa partie sud où il est très étroit, les choix urbains s'orienteront naturellement vers des hauteurs progressives (épannelage). La hauteur maximale réglementaire ne signifie pas que l'ensemble du sous-secteur sera développé en R+5.

Le tissu existant est relativement dense dans sa configuration ancienne en mutation. Les opérations nouvelles apportent de la densité (Opération Casino en face du projet Biremont dont les bâtiments collectifs sont en R+3, pouvant renforcer l'effet de hauteur depuis la rue, du fait de l'implantation sur le talus).

L'incorporation du projet Biremont d'environ 150 logements dans l'îlot en mutation et existant (donc jusqu'à la place du Colonel Fabien) apporte la densité recherchée dans les tissus agglomérés, conformément au cadre des lois Alur (24 mars 2010) et Grenelle (12 juillet 2010), au détriment de l'extension urbaine, dans une logique de réduction de la consommation foncière.

R1.2. : Un effort important a été réalisé par la commune en matière d'offre de stationnement dans le cadre de l'aménagement de la Place Sémard. Le nombre de places est ainsi passé de 40 avant travaux à 70 actuellement. Des places supplémentaires ont aussi pu être créées à proximité suite à des travaux d'élargissement des rues de Montilla et du Chanoine Jean Pambrun.

Ce secteur de la commune est de plus desservi par la ligne 4 de transport en commun qui bénéficie d'un cadencement suffisant et qui relie Boucau aux communes voisines de Bayonne et Tarnos. La gare située sur la Place Sémard, et donc dans le cœur de ville, vient compléter cette offre.

Et voir réponse R2.3, globale sur la question du stationnement dans le Bas Boucau.

R1.3 : Projet sous maîtrise d'ouvrage de l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Les acquisitions foncières ont été initiées par la commune de Boucau avec l'intervention de l'Etablissement Foncier Public Local Pays Basque depuis le début des années 2010, la première acquisition remontant à février 2011. Le processus d'acquisitions, inachevé à ce jour, reste en cours.

R1.4 : On rappelle que 55% des ménages de l'Agglomération sont éligibles au logement social classique (PLUS) et 71% si l'on prend en compte le logement social intermédiaire (PLS).

Par ailleurs, le projet Biremont prévoit également des logements en accession aidée à la propriété pour diversifier l'offre en répondant aux besoins.

Le projet Biremont n'est pas assimilable à une ZUP, processus de production de masse de logements en extension urbaine sur des terres agricoles, dépassé à ce jour.

La notion de ghettho, très vulgarisée, renvoie à des espaces fermés où une communauté a été enfermée contre son gré pour vivre séparée du reste de la population. Telle n'est pas la vocation du projet Biremont, ouvert sur la ville.

Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, qui est une forme d'évolution de la ville désignant l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et le recyclage de ses ressources bâties et foncières. L'objet est de transformer un îlot déqualifié, dans le cadre d'un projet urbain pour restructurer le quartier et rétablir l'équilibre de la ville.

R1.5 : Il est rappelé que plus de 70% de la population de l'Agglomération est éligible à un logement social. Les projets du centre-ville comporteront non seulement des logements locatifs sociaux mais également des logements intermédiaires et en accession sociale. Il est à noter que les opérations de moins de 1 000 m² de surface de plancher ou de moins de 15 logements seront totalement exemptés de l'obligation de réaliser des logements sociaux, ce qui laissera place à la promotion privée et à une plus grande mixité sociale.

R2 - Monsieur Jean-Pierre CRESPO - 6 rue de la petite tuilerie - 64340 BOUCAU

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

R2.1 :

Le prévisionnel de construction de logements à l'horizon 2021 à Boucau est de 420 logements, tous régimes confondus, dont 57% de logements locatifs sociaux entrant dans le cadre de l'inventaire de la loi SRU (238 logements locatifs sociaux).

Ce chiffre est à rapporter à la croissance de résidences principales sur la commune, de + 0.8% par an (de 2010 à 2015).

Compte tenu du maintien de l'objectif de 420 logements sur la prochaine période du PLH (2016-2021), en fixant la part de logements locatifs sociaux à 238 (rappel : + 148 logements locatifs sociaux sur la période précédente 2010-2015), le prévisionnel calculé porte le taux SRU à 20.24%.

Le Programme local de l'habitat fixe des objectifs qui reposent sur plusieurs leviers :

- la politique foncière (cas de Biremont par exemple),
- l'aménagement via les règles de constructibilité du PLU (le PLH identifiant 2 temps forts : un processus d'évolution de la règle par voie de modification(s) puis le PLU intercommunal prescrit le 4 mars 2015 dont l'approbation prévisionnelle est fixée à 2019) : le PLH cible à cet égard l'ensemble des outils réglementaires à la disposition des collectivités, dont les servitudes de diversité sociale, qui ne sont pas les seuls outils.

R2.2 :

Le passage du seuil de déclenchement de la servitude de diversité sociale de 6 à 15 logements s'explique par le fait que les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLH par la commune et l'Agglomération ont amené à considérer que l'efficacité du dispositif est optimisée pour des opérations à partir de 15 logements du fait des difficultés d'application de la règle en dessous de 15. C'est le retour d'expérience de l'instruction des dossiers (droit du sol, équilibre social de l'habitat, modalités de gestion par les bailleurs sociaux) qui a présidé à ce choix.

R2.3

Le principe du stationnement retenu : La jauge d'1 place par logement sur le Bas Boucau correspond à une stratégie globale de mobilité portée par le Syndicat des transports de l'Agglomération Côte Basque - Adour qui vise à réduire la place de la voiture en ville. Cette proposition doit permettre de répondre aux objectifs de transition énergétique de la COP 21 et du Plan de Déplacements Urbains du STACBA approuvé le 10 juillet 2015.

R3 - Madame Michèle MOURGUIAT-DUHART , Madame Nicole MOURGUIAT-HAURAT, Monsieur Christian MOURGUIAT

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

R3.1 : Demande n'entrant pas dans le cadre de la présente modification. Un courrier sera adressé par la commune aux Consorts MOURGUIAT. Leur demande sera étudiée dans le cadre du PLUI.

R4 - Madame Monique CHAMPAGNE

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

R4.1 : La commune s'inscrit dans un objectif de renouvellement urbain confié à des opérateurs sociaux sous maîtrise d'ouvrage publique. La volonté de la commune est de réhabiliter le centre-ville pour résorber à terme l'habitat indigne et de ne pas perpétuer les conditions ayant contribué à la dégradation de son cœur de ville.

R4.2 : Le renouvellement urbain permettra à la commune de présenter un projet de ville qui offrira à la population du cœur ancien des logements de qualité répondant aux normes d'aujourd'hui dans un nouvel environnement, gage du mieux vivre ensemble.

R4.3 : voir R1.5. De plus, le Haut Boucau compte également un important parc de logements sociaux (Huréous, Vigo, Canditte, Le Clos des Hêtres ...).

R5 - Madame MARTHE-BASTIEN Amandine - 74 Rue Georges Lassalle - 64340 BOUCAU

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

R5 : La parcelle de Mme MARTHE-BASTIEN Amandine est située en zone UB du PLU et ne sera pas impactée par cette modification.

L1 - Monsieur Serge DESTUGUES - 8 rue du Barthassot - 64340 BOUCAU

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

L1.1 : Voir R1.5. De plus, le renouvellement urbain dans le Bas Boucau améliorera d'une manière très significative et qualitative l'image du cœur de ville.

L1.2 : Le Bas Boucau compte déjà de très nombreux équipements publics qu'ils soient administratifs (Mairie, CCAS), culturels (Complexe Paul Vaillant-Couturier, Bibliothèque), crèche Jean Sésé, écoles maternelle (Elisa Lassalle) et primaire (Paul Langevin), d'autres sont très proches du cœur de ville (Stade de Piquessary, dojo, salle de sports) et facilement accessibles. Le tissu associatif de la commune est également particulièrement riche et offre une importante diversité d'activités, ce qui permet à la population boucalaise de se rencontrer et de créer du lien social.

L1.3 : La commune est pleinement consciente de la problématique posée par la circulation dans le centre-ville et d'une manière plus générale sur tout le territoire communal. C'est pour cette raison qu'une étude sur le plan de circulation va être engagée dans le courant de l'année prochaine, étude qui permettra de dégager un plan d'actions.

M1 - Madame Laurie DUBOURDIEU - 23 rue de Barthassot - 64340 BOUCAU

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

M1 : cette demande n'entre pas dans le cadre de la modification du PLU. La réponse pourrait toutefois être apportée par l'étude du plan de circulation qui sera engagée dans le courant de l'année prochaine ou par le futur PLUI.

M2 - Madame Monique GARCIA - 33 rue Paul BIREMONT - 64340 BOUCAU

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

M2 : Le bien est situé en zone UA, en limite du sous-secteur UAb. L'unité foncière sera concernée par les nouvelles dispositions de la zone UA.

M3 - Monsieur Ramuntxo DAGUERRE - 13 rue des Sources - 64340 BOUCAU

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Partie1

Qa : La parcelle est située en zone UC et sera soumise aux nouvelles dispositions de cette zone.

Qb : modification de l'article UC-10 supprimant la notion de niveaux et autorisant une hauteur de 8 mètres dans le cas de parkings semi-enterrés.

Partie 2 Barreau Nord

Qa : Il n'existe pas de projet prévu à ce jour.

Qb : A priori, le périmètre d'étude relève de l'article L 111-10 ancien du code de l'urbanisme qui met en place des périmètres de prise en considération de projets d'aménagement, permettant de légitimer l'usage du sursis à statuer. La durée de validité d'un tel périmètre est de 10 ans. Donc à ce jour, ce dispositif est arrivé à échéance, il est donc caduc et ne produit plus ses effets.

Qc : Supprimer une telle zone d'étude est possible puisqu'elle est caduque

Qd : sans objet

3.4. Traitement des observations par le Commissaire enquêteur

Les observations formulées par le public ont pu être synthétisées et traitées selon les grandes catégories suivantes, intégrant les éléments de réponses du maître d'ouvrage :

Les hauteurs autorisées

Un sous-secteur UAb est créé afin de conduire un projet d'aménagement urbain d'envergure dans le cadre de la démarche de rénovation urbaine du bas-Boucau. L'Article UA 10 autorise une hauteur maximale de 6 niveaux (R+5) soit 18m alors que les hauteurs autorisées par le PLU étaient limitées à 9.5m.

☞ Cette modification pose la question de l'intégration des bâtiments à venir dans le bâti existant.

➤ La hauteur de R+5 est limitée au sous-secteur UAb et ne sera possible que sur une partie de l'îlot. Les choix urbains s'orienteront vers des hauteurs progressives de bâtiments. L'îlot Biremont apporte la densité recherchée dans les tissus agglomérés conformément au cadre des lois ALUR et Grenelle.

Le stationnement et les circulations

Les projets envisagés engendreront une augmentation importante de la population et du trafic.

➤ Cette augmentation pose la question de l'adéquation du nombre de stationnements et de celle de l'aménagement des voies de circulation en relation avec la densification.

➤ Le principe du stationnement retenu sur le bas-Boucau correspond à une stratégie globale de mobilité portée par le Syndicat des transports de l'Agglomération Côte Basque - Adour qui vise à réduire la place de la voiture en ville.

Un effort important a été réalisé en matière d'offre de stationnement dans le cadre de l'aménagement de la Place Sémard. Des places supplémentaires ont été créées dans le cadre de l'élargissement des rues de Montilla et du Chanoine Jean Pambrun. Ce secteur de la commune est de plus desservi par la ligne 4 de transport en commun ainsi que la gare.

➤ La commune est pleinement consciente de la problématique posée par la circulation dans le centre-ville et d'une manière plus générale sur tout le territoire communal. C'est pour cette raison qu'une étude sur le plan de circulation va être engagée dans le courant de l'année prochaine, étude qui permettra de dégager un plan d'actions.

La mixité sociale et la densification du Bas Boucau

La modification en question du PLU autorise la concentration d'opérations à caractère social et la transformation des commerces en logements dans le secteur bas-Boucau.

➤ Ces éléments soulèvent la question de l'atteinte des objectifs de mixité sociale, de la qualité des logements existants et à venir dans le bas-Boucau et de la fragilisation de ce secteur déjà sensible (risque de ghettoïsation).

➤ Le projet est une opération de renouvellement urbain. L'objet est de transformer un îlot déqualifié, dans le cadre d'un projet urbain pour restructurer le quartier et rétablir l'équilibre de la ville. Il est rappelé que plus de 70% de la population de l'Agglomération est éligible à un logement social. Les projets du centre-ville comporteront non seulement des logements locatifs sociaux mais également des logements intermédiaires et en accession sociale. Il est à noter que les opérations de moins de 1 000 m² de surface de plancher ou de moins de 15 logements seront totalement exemptés de l'obligation de réaliser des logements sociaux, ce qui laissera place à la promotion privée et à une plus grande mixité sociale.

➤ Le Haut Boucau compte également un important parc de logements sociaux (Huréous, Vigo, Canditte, Le Clos des Hêtres ...).

Les acquisitions foncières

Le projet de l'îlot Biremont nécessite des acquisitions foncières.

➤ Des propriétaires et riverains s'interrogent sur l'avancement des acquisitions et les procédures à venir.

➤ Les acquisitions foncières ont été initiées par la commune de Boucau avec l'intervention de l'Etablissement Foncier Public Local depuis 2010. Le processus est en cours.

Le taux de logements sociaux

➤ Le mode de calculs et la modification d'un seuil d'application sont contestés par un administré.

➤ Le calcul du taux SRU est précisé par l'ACBA et le niveau de 20.24% est confirmé.

➤ Le passage du seuil de déclenchement de la servitude de diversité sociale de 6 à 15 logements s'explique par le fait que les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLH par la commune et l'Agglomération ont amené à considérer que l'efficacité du dispositif est optimisée pour des opérations à partir de 15 logements du fait des difficultés d'application de la règle en dessous de 15. C'est le retour d'expérience de l'instruction

des dossiers (droit du sol, équilibre social de l'habitat, modalités de gestion par les bailleurs sociaux) qui a présidé à ce choix.

Les lieux de vie sociale associés aux projets

⇒ L'augmentation importante à venir du nombre de foyers pose la question des équipements socio-culturels et de loisirs.

⇒ Le Bas Boucau compte déjà de très nombreux équipements publics qu'ils soient administratifs (Mairie, CCAS), culturels (Complexe Paul Vaillant-Couturier, Bibliothèque), crèche Jean Sésé, écoles maternelle (Elisa Lassalle) et primaire (Paul Langevin), d'autres sont très proches du cœur de ville (Stade de Piquessary, dojo, salle de sports) et facilement accessibles. Le tissu associatif de la commune est également particulièrement riche et offre une importante diversité d'activités, ce qui permet à la population boucalaise de se rencontrer et de créer du lien social.

Des demandes individuelles d'information ou de disposition

⇒ Chaque demande a fait l'objet d'une réponse reprise ci-dessous.

R3.1 : Demande n'entrant pas dans le cadre de la présente modification. Un courrier sera adressé par la commune aux Consorts MOURGUIAT. Leur demande sera étudiée dans le cadre du PLUI.

R5 : La parcelle de Mme MARTHE-BASTIEN Amandine est située en zone UB du PLU et ne sera pas impactée par cette modification.

M1 : Cette demande n'entre pas dans le cadre de la modification du PLU. La réponse pourrait toutefois être apportée par l'étude du plan de circulation qui sera engagée dans le courant de l'année prochaine ou par le futur PLUI.

M2 : Le bien est situé en zone UA, en limite du sous-secteur UAb. L'unité foncière sera concernée par les nouvelles dispositions de la zone UA.

M3 :

➤ Partie 1

Qa : La parcelle est située en zone UC et sera soumise aux nouvelles dispositions de cette zone.

Qb : modification de l'article UC-10 supprimant la notion de niveaux et autorisant une hauteur de 8 mètres dans le cas de parkings semi-enterrés.

➤ Partie 2 Barreau Nord

Qa : Il n'existe pas de projet prévu à ce jour.

Qb : A priori, le périmètre d'étude relève de l'article L 111-10 ancien du code de l'urbanisme qui met en place des périmètres de prise en considération de projets d'aménagement, permettant de légitimer l'usage du sursis à statuer. La durée de validité d'un tel périmètre est de 10 ans. Donc à ce jour, ce dispositif est arrivé à échéance, il est donc caduc et ne produit plus ses effets.

Qc : Supprimer une telle zone d'étude est possible puisqu'elle est caduque

Qd : sans objet

Au terme de cette synthèse, le Commissaire enquêteur souligne :

- **Qu'aucune opposition ferme au projet n'a été formulée,**
- **Qu'aucune observation n'a mis en question l'intérêt général du projet,**
- **Que les interrogations majeures du public portent sur :**
 - **La mixité sociale dans les opérations envisagées,**
 - **Le traitement du stationnement et des circulations,**
 - **La densification du secteur bas-Boucau.**

3.5. Avis du Commissaire enquêteur sur les observations

Le commissaire enquêteur, Valérie BEDERE, au terme de l'étude du dossier, de la conduite de l'enquête publique, faisant suite aux observations formulées durant l'enquête et aux réponses apportées, émet son avis portant sur les observations formulées au cours de l'enquête et portées au registre d'enquête.

Le tableau qui suit présente de manière synthétique les avis relatifs à chaque cas ainsi que leur justification :

RAS	Observation qui ne suscite pas d'avis du CE - Hors de l'objet de l'enquête ou formulant un avis personnel
Favorable	Observation qui recueille un avis favorable - Pertinence du questionnement et/ou de la proposition
Défavorable	Observation qui recueille un avis défavorable - Absence de pertinence dans le questionnement et/ou la proposition

Nom du dépositaire	N° obs	Avis CE	Justifications CE
Mme DUHART	R1.1		L'intégration du projet dans le bâti existant est une préoccupation du maître d'ouvrage. Les choix urbains s'orienteront vers des hauteurs progressives de bâtiments.
	R1.2		Le principe du stationnement retenu sur le bas-Boucau correspond à une stratégie globale de mobilité portée par le Syndicat des transports de l'Agglomération Côte Basque -Adour qui vise à réduire la place de la voiture en ville avec un effort de la commune sur les espaces du centre.
	R1.3		Le processus d'acquisitions foncières est en cours.
	R1.4 et R1.5		Les projets du centre-ville permettent la mixité sociale au niveau de l'offre publique et des conditions de l'offre privée.
M. CRESPO	R2.1		Ces éléments sont du ressort du PLH approuvé par l'ACBA. Les calculs sont précisés et le taux confirmés.
	R2.2		Ces éléments sont du ressort du PLH approuvé par l'ACBA. Le niveau retenu est justifié par le retour d'expérience.
	R2.3		Ces éléments s'inscrivent dans le cadre de la stratégie globale de mobilité portée par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque-Adour.
Mme MOURGUIAT-DUHART, Mme MOURGUIAT-HOURAT, M. MOURGUIAT	R3		Cette demande n'entre pas dans le cadre de la présente modification. Un courrier sera adressé par la commune aux Consorts MOURGUIAT. Leur demande sera étudiée dans le cadre du PLUI.
Mme CHAMPAGNE	R4-1		La résorption de l'habitat indigne et un renouvellement urbain de qualité sont parmi les objectifs des projets portés par la commune.
	R4-2		Le projet de ville vise à offrir à la population du cœur ancien des logements de qualité répondant aux normes d'aujourd'hui dans un nouvel environnement, gage du mieux vivre ensemble.
	R4-3		Les projets du centre-ville permettent la mixité sociale au niveau de l'offre publique et des conditions de l'offre privée. Le Haut Boucau compte également un important parc de logements sociaux (Huréous, Vigo, Canditte, Le Clos des Hêtres ...).
Mme MARTHE-BASTIEN	R5		La parcelle n'est pas impactée.

M. DESTUGUES	L1.1		Les projets du centre-ville permettent la mixité sociale au niveau de l'offre publique et des conditions de l'offre privée.
	L1.2		Le bas-Boucau compte de très nombreux équipements publics.
	L1.3		Une étude sur le plan de circulation va être engagée dans le courant de l'année prochaine, étude qui permettra de dégager un plan d'actions.
Mme DUBOURDIEU	M1		Hors objet de l'enquête.
Mme GARCIA	M2		La propriété est concernée par les nouvelles dispositions de la zone UA.
M. DAGUERRE	M3.1		La parcelle située en zone UC est concernée par les dispositions portant sur la suppression de la notion de niveau et autorisant une hauteur de 8m dans le cas de parking semi-enterrés.
	M3.2		Hors objet de l'enquête. Supprimer une telle zone d'étude est possible puisqu'elle est caduque.

3.6. Analyses et avis du commissaire enquêteur sur le projet

Le commissaire enquêteur, Madame Valérie BEDERE, au terme de l'étude du dossier, de la conduite de l'enquête publique, faisant suite aux observations formulées durant l'enquête et aux réponses apportées par les services de l'Agglomération Côte Basque-Adour, constate et souligne les points suivants portant sur les avantages et inconvénients du projet.

Les principaux avantages du projet présenté à l'enquête publique :

La modification N°6 du PLU de la commune de Boucau permet :

- L'intégration au PLU :
 - Des dispositions du Plan Local de l'Habitat approuvé par le Conseil communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 20 juillet 2016,
 - Des prescriptions du schéma Directeur des Eaux Pluviales approuvé par le Conseil communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 14 décembre 2014.
- L'adaptation de certaines dispositions du PLU pour une meilleure cohérence de l'ensemble :
 - L'uniformisation des règles de hauteur dans les zones U,
 - La modification des limites de la zone UA prenant en compte la configuration des lieux.
- L'opportunité de réaliser un projet d'envergure en faveur du renouvellement urbain par la création d'un sous-secteur UAb en autorisant :
 - L'augmentation des hauteurs de constructions,
 - La réduction des exigences en matière de stationnement et de dégagement.

Les principaux inconvénients potentiels du projet présenté à l'enquête publique

Le projet de modification N°6 du PLU de la commune de Boucau est susceptible de générer des nuisances pour les riverains :

- L'autorisation de construire en R+5 sur une hauteur de 18m engendre un impact visuel pour les riverains.
Cependant, d'une part cette règle est limitée au secteur UAb, restreint à l'Ilot Biremont. D'autre part, Les choix urbains s'orienteront vers des hauteurs progressives de bâtiments. Enfin, le positionnement du projet fait que les riverains ayant une vue directe sur le secteur seront en nombre limité.
- L'accroissement du nombre d'habitants sur un périmètre restreint engendre une augmentation du trafic (problème d'encombrement, sécurité, etc) nécessitant une adaptation des voies de circulation.
Comme il est précisé par le maître d'ouvrage, une étude sur le plan de circulation va être engagée dans le courant de l'année 2017. Elle permettra de dégager un plan d'actions pour la commune.
- L'augmentation du nombre de véhicules présents dans la zone engendre un besoin accru en stationnement.
La problématique des stationnements est prise en compte par la commune qui a d'ores et déjà augmenté le nombre de places sur les lieux publics à proximité du secteur concerné. De plus, le principe du stationnement retenu sur le Bas Boucau correspond à une stratégie globale de mobilité portée par le Syndicat des transports de l'Agglomération Côte Basque-Adour qui vise à réduire la place de la voiture en ville. Les options adoptées s'inscrivent dans le cadre de cette stratégie.

4. ANNEXES DU RAPPORT - Document séparé

Annexe 1 - Décision du Tribunal Administratif

Annexe 2 - Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête

Annexe 3 - Insertions dans les journaux

Annexe 4 - Copie des certificats d'affichage + Constat d'affichage

Annexe 5 - PV de synthèse

Annexe 6 - Mémoire en réponse

DEPARTEMENT des PYRENEES-ATLANTIQUES

AGGLOMERATION
COTE BASQUE-ADOUR

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE MODIFICATION N°6
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE BOUCAU

DOSSIER B

CONCLUSIONS et AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER B : Conclusions et Avis

1. CONTEXTE

1.1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boucau a été approuvé le 7 novembre 2005 et modifié les 14 avril 2008, 27 avril 2009, 19 octobre 2009, 3 février et 9 novembre 2012.

Il a fait par ailleurs l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement les 08 novembre 2013 et 12 novembre 2014.

Il est aujourd'hui envisagé d'y apporter un certain nombre de modifications pour les raisons suivantes :

- Intégrer les nouvelles dispositions du PLH approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 20 juillet 2016.
- Permettre de réaliser des opérations de renouvellement urbain dans la zone UA par création notamment d'un sous-secteur UAb correspondant à l'îlot Biremont, par augmentation des hauteurs des constructions et par réduction des exigences en matière de stationnement et de dégagement.
- Uniformiser la définition des règles de hauteur dans les différentes zones U.
- Intégrer les prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2014.
- Modifier les limites de la zone UA afin de prendre en compte la configuration des lieux.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boucau.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

La modification de PLU s'inscrit dans le cadre du Code de l'Urbanisme, articles L. 153-36 et suivants.

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre du Code de l'Environnement, articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants.

1.4. Nature et caractéristique du projet

La modification du PLU n°6 porte sur :

Les modifications d'ordre réglementaire suivantes :

L'Intégration au PLU du PLH 2016-2021 approuvé le 20 juillet 2016

Des modifications concernant la zone UA

- Création d'un sous-secteur UAb
 - Modification du caractère de la zone UA

- Modification de l'article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Modification de l'article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale
- Modification de l'article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Modification de l'article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Modification de l'article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Modification de l'article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Modification de l'article UA 3-2 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Modification de l'article UA 6 - Autres implantations pouvant être admises

Modification de l'article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modification de l'article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Modification de l'article UA 11 - Aspect extérieur

Modification de l'article UA 12 - Stationnement

La modification des articles UC 10 et UD 10 - Hauteur maximum des constructions

L'intégration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales au PLU

Les modifications du zonage suivantes :

Création du sous-secteur UAb

Extension de la zone UA

Création de la pièce Document Graphique : Secteurs de Diversité Sociale

1.5. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

2. CONCLUSIONS ET AVIS

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

- ▶ La décision du 27 juillet 2016, par laquelle le Tribunal Administratif de Pau a désigné Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à l'enquête publique en question.
- ▶ L'arrêté du 9 août 2016, par lequel le Président de l'Agglomération Côte Basque-Adour prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boucau.
- ▶ L'information sur le déroulement de l'enquête : la publication de l'avis sur deux journaux 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivants l'ouverture de cette enquête, l'affichage sur site, à la mairie de Boucau, et au siège de l'Agglomération Côte Basque-Adour, de l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux prévus à cet effet, conformément à l'arrêté du 9 août 2016.
- ▶ La tenue des permanences à la mairie de Boucau par le Commissaire enquêteur, aux dates et heures indiqués dans l'article 6 de l'arrêté du 9 août 2016.
- ▶ La mise à disposition au public des dossiers et des registres d'enquête publique à la mairie de Boucau et au siège de l'Agglomération Côte Basque-Adour durant les heures d'ouverture du bureau, sur toute la durée de l'enquête.
- ▶ L'accès au dossier pendant toute la période ayant trait à l'enquête et la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur durant les permanences à la mairie de Boucau.
- ▶ L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Concernant le projet et le processus d'élaboration le Commissaire Enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Le dossier soumis à l'enquête publique est accessible au grand public.
- ▶ Les compléments d'information ont apporté les éclairages nécessaires à la bonne compréhension des choix et des décisions.

Concernant les observations du public, le Commissaire Enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- Toutes les observations ont été traitées par les services de l'Agglomération Côte Basque-Adour et/ de la commune de Boucau.
- Les demandes de complément et/ou modifications formulées par le Commissaire enquêteur ont donné lieu à des réponses de l'Agglomération Côte Basque-Adour et/ de la commune de Boucau.
- La synthèse des observations montre :
 - Qu'aucune opposition ferme au projet n'a été formulée,
 - Qu'aucune observation n'a mis en question l'intérêt général du projet,

- Que les interrogations majeures du public portent sur :
 - La mixité sociale dans les opérations envisagées,
 - Le traitement du stationnement et des circulations,
 - La densification du secteur bas-Boucau.

Concernant l'analyse des avantages et des inconvénients du projet, le Commissaire Enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- La modification N°6 du PLU de la commune de Boucau permet :

L'intégration dans le PLU :

Des dispositions du Plan Local de l'Habitat approuvé par le Conseil communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 20 juillet 2016,
Des prescriptions schéma Directeur des Eaux Pluviales approuvé par le Conseil communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 14 décembre 2014.

L'adaptation de certaines dispositions du PLU pour une meilleure cohérence de l'ensemble :

L'uniformisation des règles de hauteur dans les zones U,
La modification des limites de la zone UA prenant en compte la configuration des lieux.

L'opportunité de réaliser un projet d'envergure en faveur du renouvellement urbain par la création d'un sous-secteur UAb en autorisant :

L'augmentation des hauteurs de constructions,
La réduction des exigences en matière de stationnement et de dégagement.

- Le projet de modification N°6 du PLU de la commune de Boucau est susceptible de générer des nuisances pour les riverains :

L'autorisation de construire en R+5 sur une hauteur de 18m engendre un impact visuel plus important pour les riverains directs.

Cependant, d'une part cette règle est limitée au secteur UAb, restreint à l'ilot Biremont. D'autre part, Les choix urbains s'orienteront vers des hauteurs progressives de bâtiments. Enfin, le positionnement du projet fait que les riverains ayant une vue directe sur le secteur seront en nombre limité.

L'accroissement du nombre d'habitants sur un périmètre restreint engendre une augmentation du trafic (problème d'encombrement, sécurité, etc).

Comme il est précisé par le maître d'ouvrage, une étude sur le plan de circulation va être engagée dans le courant de l'année 2017. Elle permettra de dégager un plan d'actions pour la commune notamment sur ce secteur.

L'augmentation du nombre de véhicules présents dans la zone engendre un besoin accru en stationnement.

La problématique des stationnements est prise en compte par la commune qui a augmenté le nombre de places sur les lieux publics à proximité du secteur concerné. Le principe du stationnement retenu sur le bas-Boucau correspond à une stratégie globale de mobilité portée par le Syndicat des transports de l'Agglomération Côte Basque-Adour qui vise à réduire la place de la voiture en ville. Les options adoptées seront conformes à cette stratégie.

En conclusion :

Les règles administratives étant respectées, et le bilan entre les avantages et les inconvénients étant globalement favorable au projet, le commissaire enquêteur, Madame Valérie BEDERE, donne un **AVIS FAVORABLE au projet de modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boucau.**

**Fait à Tarnos, le 21 octobre 2016,
Le commissaire enquêteur,**



Valérie BEDERE