



COMMUNE DE SAINT JEAN DE LUZ

Département des Pyrénées Atlantiques

REALISATION D'UNE RESIDENCE SOCIALE INTERGENERATIONNELLE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
AU DECLASSEMENT D'EMPRISES FONCIERES DU DOMAINE PUBLIC
AVENUE DE JAUREGUIBERRY

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE



Arrêté de Monsieur le Maire en date du 16 mai 2022
Enquête publique du 7 au 29 juin 2022 inclus

Hélène SARRIQUET Commissaire Enquêteur

Rapport sur 5 pages

I CONTEXTE GENERAL

- 1. Nature du projet**
- 2. Type d'enquête**
- 3. Autorité et textes règlementaires**
- 4. Mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête**
- 5. Participation du public**
- 6. Légalité de l'enquête**

II CONCLUSIONS MOTIVEES

- 1. Respect des réglementations**
- 2. Opportunité du projet**
- 3. Acceptabilité sociale du projet**
- 4. Intérêt général**

III. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I CONTEXTE GENERAL

Il convient de rappeler le contexte général de cette enquête publique.

1. Nature du projet

La présente enquête publique concerne le déclassement de la parcelle BD 510p sise à l'angle de l'avenue Jaureguiberry et de l'impasse des Ecoles, parcelle occupée par un parking public, des locaux associatifs et des toilettes publiques, le tout sur 1 145 m². La motivation de ce déclassement suivi de sa désaffectation est le projet de résidence intergénérationnelle de 32 logements sociaux (9 pour couples avec famille en accession sociale (BRS) et 23 pour personnes âgées en locatif social), avec une salle commune et des locaux associatifs en RDC.

2. Type d'enquête

La présente enquête publique relève des enquêtes de type voirie et ne concerne ni le code de l'environnement ni le code de l'expropriation. Le dossier a été réalisé par la commune de Saint Jean de Luz.

3. Autorité et textes réglementaires

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté de M le Maire de Saint Jean de Luz le 16 mai 2022.

Elle relève des textes réglementaires suivants

- code de la Propriété des Personnes Publique : articles L 1111-1, L 2141-1 et suivants,
- code de la Voirie Routière : articles L 141-3 et R 141-4 et suivants,
- code des Relations entre le Public et l'Administration: articles L 134-1 et L 134-2 et R 134-3 à R 134-30.

4. Mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête

La publication de l'avis d'enquête publique est intervenue le 24 mai 2022 dans Sud Ouest, et dans la Semaine du Pays Basque du 20 au 26 mai 2022, soit dans les 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.

Un certificat d'affichage signé par le responsable de la police municipale, le 23 mai 2022, atteste l'affichage et la publicité de cette enquête.

Visas et paraphes du registre d'enquête et du dossier à soumettre à l'enquête publique ont été effectués par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est rendu à plusieurs reprises sur le site.

5. Participation du public

Un registre papier et une adresse mail ont été mis à disposition du public du 7 juin 2022 à 9 h au 29 juin 2022 à 17 h. Cinq observations ont été faites sur cette enquête par mail, courrier ou sur registre papier.

6. Légalité de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes d'information du public en termes d'affichage lequel a été conforme à la réglementation en vigueur. Le dossier était en ligne sur le site internet de la commune pendant la durée de l'enquête publique.

II CONCLUSIONS MOTIVEES

Les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur s'appuient sur l'analyse bilancielle détaillée dans le précédent rapport. Le commissaire enquêteur a fait le choix d'étayer ses

conclusions sur les 4 critères suivants : respect des réglementations, opportunité du projet, acceptabilité sociale et intérêt général.

1. Le respect des réglementations

1-a- Code de la propriété des personnes publiques

Le commissaire enquêteur après avoir analysé le dossier présenté à l'enquête publique considère que celui-ci est conforme notamment aux articles L 111-1, L 2141-1 et suivants.

1-b Code de la voirie routière

De même, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier est conforme au code la voirie routière : articles L 141-3, R 141-4.

1-c Code des relations entre le public et l'administration

La présente enquête publique ne relève ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ni du code de l'environnement. Elle est régie, en complément du code de la propriété des personnes publiques et de la pêche maritime et du code de la voirie routière, par l'ordonnance n° 2015-1341 du 23 Octobre 2015 codifiée dans l'article L 134-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration. L'organisation de l'enquête respecte les contraintes réglementaires de ce code.

1-d Respect du PLU et du SPR

L'enjeu essentiel de ce déclassement est sa conformité aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable –PADD- du PLU. Pour le commissaire enquêteur, ce déclassement permettra la mise en œuvre des principes du PADD en termes d'intensification urbaine et la réalisation des objectifs de l'axe 1 du PADD: *Accueil de population, évolution urbaine et politique de l'habitat*, avec notamment l'utilisation de dent creuse et la densification maîtrisée des zones urbaines.

De plus, il considère que le projet de résidence intergénérationnelle lié à ce déclassement favorisera la politique de mixité sociale en centre ville et participera ainsi pour partie aux obligations de la loi SRU.

2. L'opportunité du projet

Le commissaire enquêteur prend acte que le déclassement de la parcelle BD 510p utilisée en grande partie en parking (34 places) se fait au profit de 32 logements sociaux, la fonction des locaux associatifs se retrouvant dans le nouveau projet. Concernant le parking, la création du grand parking souterrain avenue Foch, à proximité, recrée cette fonction. Seules disparitions : le petit bâtiment de toilettes publiques compensé par la présence des toilettes voisines des Halles et la disparition d'un platane isolé et ancien, arbre toutefois non répertorié dans le patrimoine remarquable.

Dans ces conditions, le déclassement concerné paraît, pour le commissaire enquêteur, tout à fait opportun.

3. L'acceptabilité sociale

Cette enquête n'a pas suscité un fort intérêt du public. Seuls, 5 riverains ont exprimé un avis sur cette enquête, soit près de la moitié des habitants de l'impasse des Ecoles.

Le Commissaire Enquêteur a pu constater leurs avis divergents allant d'une acceptation totale, à deux demandes de modifications du projet (demandes non conformes au PLU et SPR) et deux oppositions franches.

4. L'intérêt général

Pour le commissaire enquêteur, le projet de déclassement de la parcelle BD 510p porte sur une emprise modeste 1 145 m² et s'inscrit dans les enjeux communaux de densification urbaine et d'utilisation de dent creuse comme le prévoit le PADD du PLU en vigueur.

De plus, le projet pressenti de résidence intergénérationnelle participe de la mixité sociale avec ses 32 logements sociaux et les conditions de construction respectent les prescriptions du SPR.

Quatre des cinq riverains qui se sont exprimés ont mis en exergue l'atteinte à leur intérêt particulier. Pour le CE, il est certain que ce déclassement et le projet lié à ce déclassement vont modifier l'environnement des habitants de l'impasse des Ecoles qui auront le voisinage, de l'autre côté de leur impasse, d'une construction en R+3 à la place d'un local associatif en RDC. Toutefois, les positions divergentes entre les 5 riverains démontrent que la perception de l'intérêt particulier est très personnelle. Et un des 5 riverains estime, à notre avis, à juste titre, qu'il est nécessaire de faire passer l'intérêt général avant l'intérêt particulier.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le commissaire enquêteur acte que l'atteinte à l'intérêt particulier des 4 riverains qui se sont exprimés n'est pas de nature à remettre pas en cause le projet de déclassement et pour lui, ce dossier relève bien de l'intérêt général.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le déclassement de la parcelle BD 510 p respecte les procédures règlementaires et les documents opposables, s'avère à la fois opportun et acceptable du point de vue sociétal et participe de l'intérêt général.

III. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu des conclusions motivées, le Commissaire Enquêteur émet

UN AVIS FAVORABLE

au déclassement de la parcelle BD 510p sise avenue Jaureguiberry.

Fait à Bayonne le 29 Juillet 2022

Le Commissaire Enquêteur



Hélène SARRIQUET